

INTERPRETA EL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR Y PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILPUÉ EN EL SENTIDO DE PRECISAR EL LIMITE URBANO ENTRE AMBOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, EN EL SECTOR DE PASO HONDO.

RESOLUCION EXENTA N° 1279 /

VALPARAISO, 1 2 NOV. 2025

VISTOS:

- a) Lo dispuesto en la ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- b) El D.L. N° 1305, de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- c) El D.S. N° 397 (V. y U.) Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
- d) La ley N°19.880 que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado.
- e) El D.F.L. N° 458 (V. y U.), de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- f) El D.S. N° 47 (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones;
- g) La Res. Afecta N° 31.4.128 de 2013, publicada en Diario Oficial con fecha 02.04.2024 que aprueba el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL);
- h) El D.A. N°10.949, del 2002, publicado en el Diario Oficial con fecha 13.12.2022, aprueba el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar;
- i) El D.A. N° 2732, de 2019, publicado en el Diario Oficial con fecha 26.07.2019, aprueba la actualización del Plan Regulador Comunal de Quilpué;
- j) El Ord. N°2274/2024 de la Subsecretaría de Desarrollo Regional de Valparaíso.
- k) Los Ord. N°45, N°1038 y 1092, todos del 2024 de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Quilpué;
- l) Los Ord. N°28 del 2024 y N°4 del 2025 de la Unidad de Asesoría Urbana de la I. Municipalidad de Quilpué;
- m) El Ord. N°4 de 2025 de la Unidad de Asesoría Urbana de la I. Municipalidad de Viña del Mar;
- n) El Ord. N°285 de 2025 de la de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Viña del Mar;
- o) La Resolución N° 36 de 2024 de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.
- p) Las facultades que me confiere el D. S. N° 22 (V. y. U) de fecha 06 de mayo del 2022, que nombra a la suscrita en el cargo de secretaria regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Valparaíso

CONSIDERANDO:

- 1. Que, a través del oficio Ord. N°45 del 18.01.2024 del director de Obras Municipales de Quilpué, menciona una incongruencia entre el límite oriente del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar y el límite poniente del Plan Regulador Comunal de Quilpué, advirtiendo una superposición de ambos en el sector entre Paso Hondo, solicitando a esta Secretaría Regional Ministerial, un pronunciamiento al amparo del art. 4° de la Ley general de Urbanismo y Construcciones, respecto del trazado del limite urbano graficado en los Planos del PRC de Quilpué, entre la intersección de Avda. Alemania con Avda. Chile por el norte, y deslinde sur de la variante sur del camino troncal, en línea con calle Los Lunes.
- 2. Que, por medio del Ord. N°1323 de fecha 31.05.2024 de esta Secretaría Regional, se solicitó a la Subsecretaría de Desarrollo Regional (SUBDERE) de Valparaíso, un pronunciamiento relacionado con la precisión de los límites administrativos asociados a las comunas de Viña del Mar y Quilpué, vinculados al sector mencionado en el numeral anterior.



Desarrollo Urbano

3. Que, mediante el Ord. 2274 de fecha 11.09.2024 de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE), informó que, para el caso del sector de Paso Hondo, entre las comunas de Viña del Mar y Quilpué, el límite se encuentra definido en el D.F.L. 3-18.715 de 1989, determinando para la comuna de Viña del Mar lo que a continuación se indica.

Comuna de Viña del Mar al este: "(...); el lindero sur oriente de la población Villa Hermosa, desde el lindero norte de la referida población Villa Hermosa hasta la línea de cumbres secundaria de aguas que separa las hoyas de los esteros Quilpué y Viña del Mar; la línea de cumbres secundaria de aguas que separa las hoyas de los esteros Quilpué y Viña del Mar, desde el lindero sur oriente de la población Villa Hermosa hasta la confluencia de los esteros Quilpué y Marga marga, pasando por la cota 214 de la carta del Instituto Geográfico Militar (1:50000)...".

Informa además el mencionado oficio, de la SUBDERE, que dicho órgano público, mantiene periódicamente la línea de límites político-administrativos, en base a la cartografía regular del Instituto geográfico Militar (Escala 1:50.000), así como también, información predial del centro de Información de Recursos naturales (Esc. 1:10.000). En este sentido informa que el límite consultado se encuentra disponible en formato Shape o Kml, en plataforma de Infraestructura de Datos Geospaciales (IDE SUBDERE), en el link <https://ide.subdere.gov.cl/descargas-con-filtros/>

4. Que, habiéndose revisado los antecedentes contenidos en la Plataforma de Infraestructura de Datos Geospaciales (IDE) de SUBDERE, referida en el numeral precedente, se advierte que los últimos registros actualizados vinculados al asunto, corresponde a los datos georreferenciados asociados a la división político administrativa del año 2023, los cuales determinan el límite comunal entre las comunas de Viña del Mar y Quilpué, no tan solo del tramo en consulta, si no que de la totalidad del límite entre ambas comunas.
5. Que, mediante el Ord. N°2444 de fecha 20.11.2024, de esta SEREMI MINVU, se informó a las Unidades de Asesoría Urbana y las Direcciones de Obras Municipales de ambos Municipios, sobre el pronunciamiento de la Subsecretaría de Desarrollo Regional mencionado en el numeral 3 de la presente resolución, solicitando a cada una de estas unidades municipales, informes en que se expusieran observaciones y comentarios respecto de los posibles efectos derivados de la interpretación que se solicita, identificando también, cualquier proyecto que pueda verse afectado, entre otras consideraciones que se estimasen apropiadas de señalar.
6. Que, en respuesta a la solicitud de informe fundado, y a partir de la determinación del límite administrativo informado por SUBDERE, entre ambas comunas, las unidades de la I. Municipalidad de Quilpué aportaron los antecedentes que, a continuación, se indican:
- 6.1. Desde la Dirección de Obras se emitieron los Ord. N°1038 de fecha 26.11.2024, y Ord. N°1092 de fecha 10.12.2024, a través de los cuales, medularmente se informaron, posibles afectaciones en los siguientes sectores:
- a) En el CECOF Villa Hermosa.
 - b) En los predios Roles SII N°03302-00105; 00285-00013 (INACAP), y 03302-00003 (acceso por calle Puerto Rico).
 - c) En la Avenida Alemania, la que se emplazaría dentro del límite comunal de Viña del Mar, sin embargo, estaría también considerada en el PRC de Quilpué (referida en el apartado de Vialidad Estructurante de la ordenanza respectiva).
 - d) En los Condominios Montesol II y Condominios Jardines de Paso Hondo. (Colindante a vía camino del Sol) y Condominio Vista Sol.

Desarrollo Urbano

6.2. Desde la Unidad de Asesoría Urbana se emitieron los Ord. N°28 de fecha 30.12.2024 y Ord. 04 de fecha 18.02.2025, a través de los cuales se informaron los siguientes alcances:

- a) Se expone el contexto normativo e histórico a través del cual se constituyó el actual Plan Regulador de Quilpué (vigente desde su publicación en D.O. el 26.07.2019) y el que estuvo vigente entre el año 1971 y 2019, señalando, en lo que importa, que el límite urbano fue establecido, para el caso de ambos instrumentos, en base al Plan Intercomunal de Valparaíso (PIV), aprobado por decreto N°30/1965 MOP (Publicado en D.O. 01.03.1965) y sus posteriores modificaciones vinculada a la ampliación del Límite Urbano de Quilpué y Plan seccional del sector C-7 (área de reserva), de 1970, y la modificación al Sector Paso Hondo del año 1995.
- b) Refiere a que el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), a través de su Modificación realizada respecto de la Vía VE-2v, sectores Canal Chacao y Paso Hondo (Publicada en D.O. el 27.04.2018), graficaría el límite urbano de forma coincidente con el límite comunal de Viña del Mar.
- c) Hace presente que, el Plan regulador Comunal de Quilpué, describe el tramo comprendido entre los vértices 204 y 207 (tramo en análisis), de la siguiente forma:
 - Tramo entre vértice 204 y 205: "línea sinuosa con sentido sur. es coincidente con el deslinde oriente del loteo "población villa hermosa". une los puntos 204 y 205 en una distancia de 925.5m (metros correspondientes a la longitud de una línea sinuosa)".
 - Tramo entre vértice 205 y 206: "línea recta con dirección Sur. Une los puntos 205 y 206 en una distancia de 61,6 m."
 - Tramo entre vértice 206 y 207: "línea sinuosa correspondiente a las cumbres secundarias de aguas que separa las hoyas de los Esteros Quilpué y Marga Marga hasta camino Troncal. Une los puntos 206 y 207 una distancia de 3317.3m (metros correspondientes a la longitud de la línea sinuosa)".
- d) Informa que, en el marco de la elaboración del estudio vinculado al actual PRC de Quilpué, desde el municipio de dicha comuna, se habría sostenido reunión de coordinación con SUBDERE con fecha 02.06.2021, en la que se habrían revisado los límites de la comuna, informando que en dicha reunión se habría indicado que el límite entre Viña del Mar y Quilpué, no se habría desarrollado con herramientas cartográficas digitales, lo cual supone pudo haber generado imprecisiones en dicha definición.
- e) Informa sobre la consolidación de la trama urbana a partir de diferentes proyectos de Loteo, entre ellos la Población Villa Hermosa (aporta plano de Loteo, aprobado al amparo de la Ley N°16.802/1065, D.A. N°89 de fecha 22.01.1969), el Loteo Mirasol (sector canal Chacao), cuyo proyecto habría sido aprobado en el año 1971 por la DOM de Quilpué.
- f) Finalmente, elabora una gráfica georreferenciada en que superpone el límite urbano informado por SUBDERE (Ord. N°2274/2024) con los proyectos de Loteo de Población Villa Hermosa y Canal Chacao, además del Plan Intercomunal de Valparaíso (PIV) y el PRC de Quilpué de 1971, incluyendo seccional Norponiente de 1996 y seccional Los Lunes de 1998), y el límite urbano definido en el PRC vigente de Quilpué, advirtiendo la concordancia entre los proyectos de loteo en comento con el límite urbano graficado en los mencionados IPT, sin embargo, advierte también una inconsistencia entre el límite político-administrativo entre las comunas de Viña del Mar y Quilpué definido por la SUBDERE, respecto del límite intercomunal graficado en el PIV, así como también del PRC de Quilpué de 1971, y el PRC de Quilpué vigente (2019).
- g) Finalmente agrega un análisis realizado a la base catastral de los predios localizados en el sector analizado, advirtiendo inconsistencias asociadas a información registrada en la base de Roles de Avalúo de SII de ambas comunas, además de las inscripciones en el CBR de Quilpué. En particular se informan los siguientes casos:
 - El predio individualizado con el Rol SII N°03302-00105, estaría registrado en SII como perteneciente a la comuna de Quilpué, así también su inscripción en el CBR de la misma comuna, sin embargo, a partir de la geolocalización del límite comunal definido por SUBDERE, este se emplazaría en la comuna de Viña del Mar.



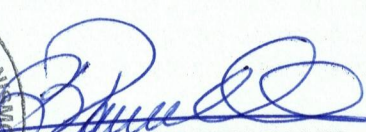

Desarrollo Urbano

- Parte del Predio Rol 05021-00002 (asociado a la UTFSM) estaría emplazado en la comuna de Quilpué según de la geolocalización del límite comunal definido por SUBDERE, sin embargo, este predio figura con Rol de Avalúo SII en Viña del Mar.
 - El predio Rol SII N°03302-00107, estaría emplazado en la comuna de Quilpué según la geolocalización del límite comunal definido por SUBDERE, sin embargo, no se habrían encontrado antecedentes de este en el CBR de Quilpué.
 - Existencia de predios con doble enrolamiento del SII en ambas comunas (Roles SII 05023-00346; 00285-00010; 00285-00002).
7. Que, a su turno, en respuesta a la solicitud de informe fundado, y a partir de la determinación del límite administrativo informado por SUBDERE, entre ambas comunas, las unidades de la I. Municipalidad de Viña del Mar, aportaron los antecedentes que, a continuación, se indican:
- 7.1. Desde la Dirección de Obras se emitió el Ord. N°285 de fecha 05.03.2025, a través del cual, medularmente se informaron, posibles afectaciones en los siguientes sectores:
- a) En el CECOF Villa Hermosa, el cual, se emplazaría parte en Viña del Mar y Parte en Quilpué.
 - b) En la Avenida Alemania, la cual tendría parte de un tramo emplazada dentro del límite comunal de Viña del Mar mientras que la otra parte en Quilpué, contando por tanto con doble tuición respecto de la emisión de diferentes certificaciones.
 - c) En los Condominios Montesol II y Condominios Jardines de Paso Hondo. (Colindante a vía camino del Sol) y Condominio Vista Sol.
 - d) En el predio Rol SII N°03302-00003, que estaría siendo dividido por el límite comunal.
 - e) Agrega que las mencionadas situaciones, harían que los informes de mitigación vial -IMIV, que requerirían contar con CIP y determinación de líneas oficiales, no podrían determinarse con certeza jurídica, siendo inviable su formulación y revisión.
 - f) En el predio donde se emplaza la Universidad Técnica Federico Santa María, la que según reconocen los PRC de Viña y Quilpué, estaría en Viña del Mar, sin embargo con el límite que establece SUBDERE, quedaría en parte en la comuna de Quilpué.
8. Desde la Unidad de Asesoría Urbana se emitió el Ord. N°4 de fecha 12.02.2025, a través del cual se informó, en lo que importa, que el límite comunal detallado en el trazado digital informado por SUBDERE, en el sector de sobreposición de límites en conflicto, sería concordante y coincidente con lo graficado en los Planos de Plan Regulador Comunal de Viña del Mar vigente (PRC 2002).
9. Que, habiendo realizado un análisis respecto de los antecedentes aportado por las partes, se ha constatado en el sector de Paso Hondo, una superposición entre el límite urbano oriente del PRC de Viña del Mar y el límite urbano poniente del PRC de Quilpué. Advirtiéndose en este caso, que el PRC de Quilpué, en el tramo que refiere el considerando uno de la presente resolución, que va desde la intersección de Avda. Alemania con Avda. Chile por el norte, y la variante sur del camino troncal por el sur, excede el límite comunal establecido e informado por la Subsecretaría de Desarrollo Regional (SUBDERE).
10. En este contexto, se ha estimado pertinente interpretar el Plan Regulador Comunal de Quilpué, en el sentido de precisar su límite urbano en el tramo señalado en el párrafo precedente.
11. Con todo, se ha realizado también un análisis respecto de la coherencia del límite político-administrativo determinado por SUBDERE entre las comunas de Viña del Mar y Quilpué, en particular en el tramo que va desde el vértice 6342630.58 S. / 268384.12 E. al norte y 6341267.43 S. / 268028.64 E. al sur, advirtiéndose que éste se posiciona, en diferentes sectores, de manera inconsistente sobre la estructura urbana ya consolidada a partir de los Planes Reguladores Comunales de ambas comunas.

RESUELVO:

1. **INTERPRÉTESE** el Plan regulador de Quilpué, en el sentido de precisar el trazado del límite urbano poniente, en el sector comprendido entre la intersección de Avda. Alemania con Avda. Chile por el norte, y la variante sur del camino troncal por el sur, conforme se grafica en el plano nominativo denominado "*Plano Interpretación Limite Urbano Poniente del Plan Regulador Comunal de Quilpué, entre la intersección de Avenida Alemania con Avenida Chile por el norte, y la variante sur del camino Troncal por el sur*", adjunto a la Resolución y que forma parte de ella, y en el cual se precisa el límite urbano del mencionado instrumento de planificación territorial, de forma de hacerlo coherente con el límite político-administrativo determinado por la Subsecretaría de Desarrollo regional (SUBDERE).
2. **NOTIFÍQUESE** al Gobierno Regional de Valparaíso y a la Ilustre Municipalidad de Quilpué y Viña del Mar, particularmente a las Direcciones de Obras Municipales y a las Unidades de Asesoría Urbana correspondientes, para fines pertinentes.
3. **OFICIESE** a la Subsecretaría de Desarrollo Regional de Valparaíso, las inconsistencias que se han advertido entre el límite político-administrativo establecido entre las comunas de Viña del Mar y Quilpué, respecto de la estructura urbana consolidada a partir de los Planes Reguladores Comunales respectivos, para los efectos de que dicho organismo de la administración del estado, evalúe la posibilidad de actualizar dicho límite, ajustándolo con mayor precisión, a las urbanizaciones constituidas en ambas comunas.
4. **PUBLIQUESE** la presente Resolución en el Diario Oficial y en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en el artículo 1.1.6. de la OGUC.

ANOTESE, COMUNIQUESE, CUMPLASE



BELEN PAREDES CANALES
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO

Incluye: - Plano nominativo

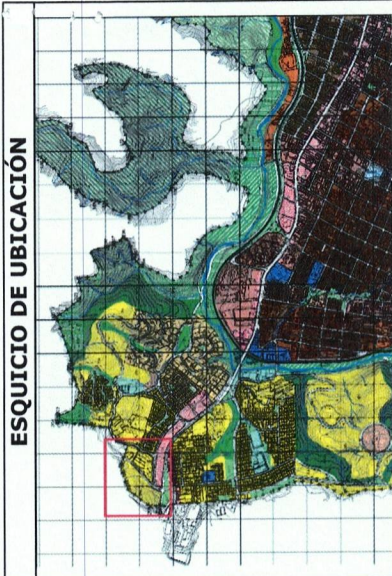
FZV / IHC

DISTRIBUCION

- Gobierno regional de Valparaíso.
- I. Municipalidad de Viña del Mar. Dirección de Obras Municipales y Unidad de Asesoría Urbana.
- I. Municipalidad de Quilpué. Dirección de Obras Municipales y Unidad de Asesoría Urbana.
- DDUI SEREMI MINVU. Expediente Interpretación artículo 4º LGUC. pcampos@minvu.cl
- Oficina de Partes.
- Archivo.



PLANO INTERPRETACIÓN ART. 4° LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.
"Plano Interpretación Límite Urbano Poniente del Plan Regulador Comunal de Quilpué,
entre la intersección de Avenida Alemania con Avenida Chile por el norte, y la variante sur
del camino Troncal por el sur"
PLANO ASOCIADO A RES: EX. N° ---1279-- DE FECHA 12 NOV. 2025



SIMBOLOGÍA

Límite Político-Adm. SUBDERE

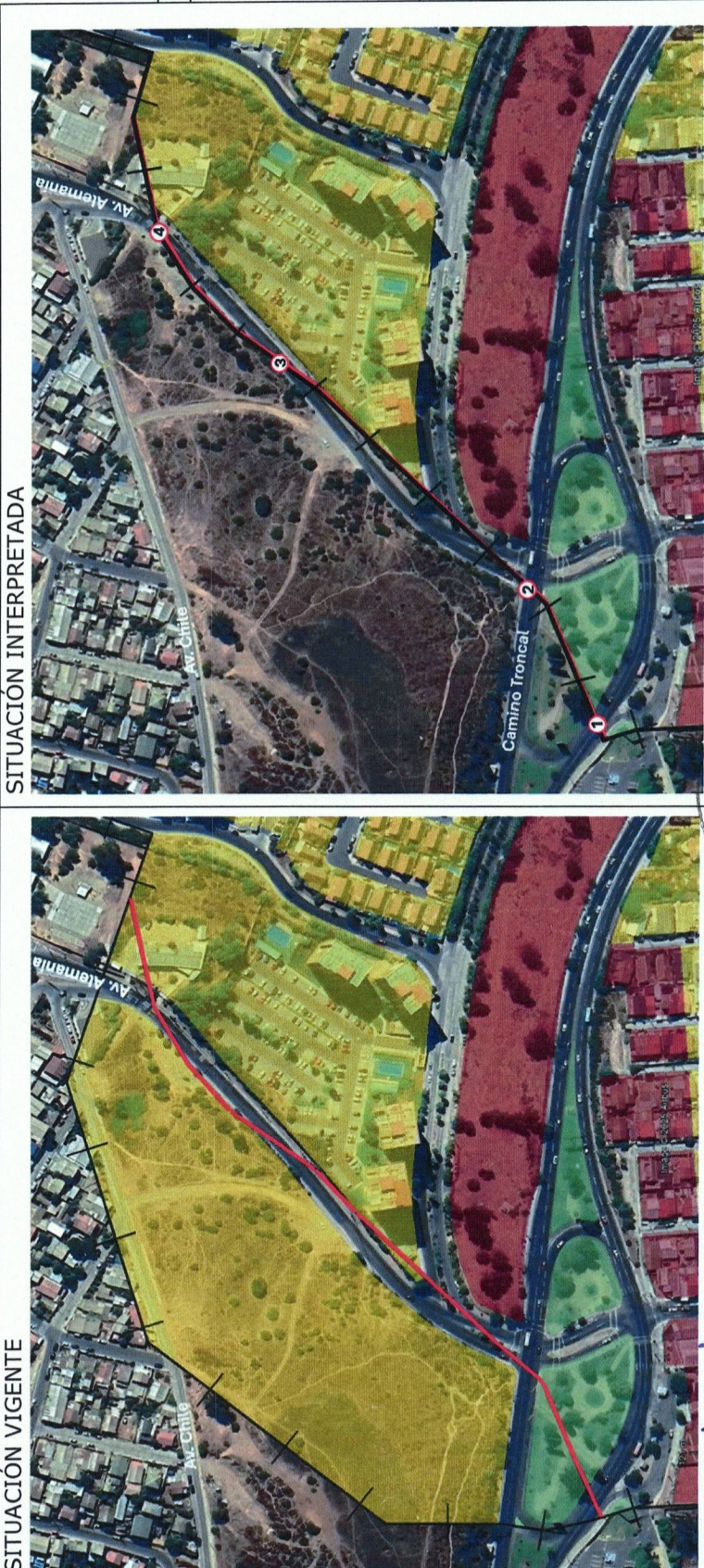
Límite Urbano Plan Reg. Comunal


Coordenada referencial

COORDENADAS REFERENCIALES


ID	Y (SUR)	X (ESTE)
1	6342022.28	267895.00
2	6342059.52	267964.31
3	6342195.31	268083.05
4	6342261.45	268154.12

Coordenadas UTM Datum WGS84 Huso






FELIPE ZARH VINUELA
JEFE DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE VALPARAÍSO
SECRETARÍA REGIONAL



BELÉN PAREDES CANALES
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO

