

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD.: 1627 /

ANT.: Carta de fecha 30.06.2025, de José Miguel Montecinos, en que solicita precisar superficie y ubicación Área Verde PREMVAL sobre predio rol 271-31, Lote PC4, ubicado en Fundo Las Gaviotas, comuna de Quintero.

MAT.: Se pronuncia, de conformidad a Art. 4° LGUC, precisión superficie y ubicación Área Verde PREMVAL sobre predio rol 271-31, Lote PC4, ubicado en Fundo Las Gaviotas, comuna de Quintero.

VALPARAÍSO, 25 AGO. 2025

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

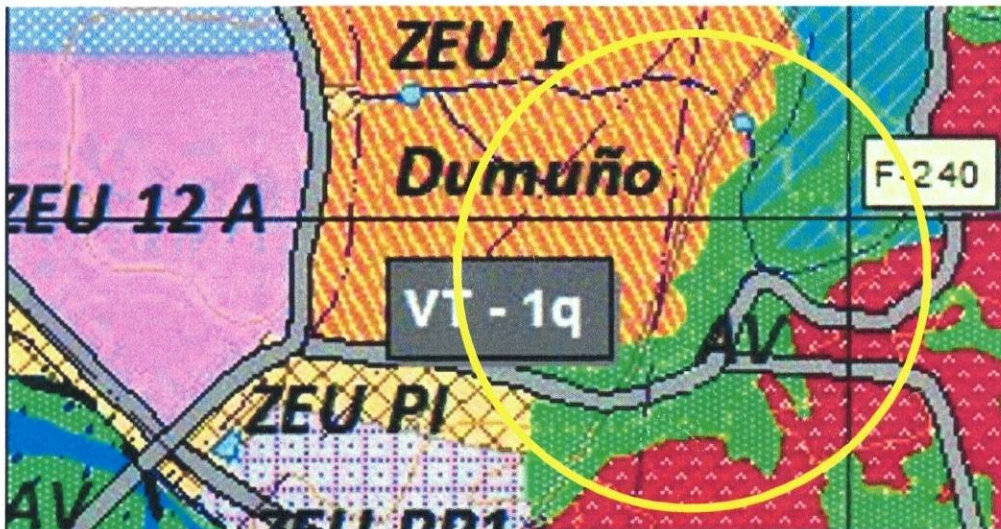
A : JOSÉ MIGUEL MONTECINOS

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación, citada en el antecedente, a través de la cual solicita precisar superficie y ubicación Área Verde del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) sobre predio con Rol de Avalúo 271-31, Lote PC4, ubicado en Fundo Las Gaviotas, comuna de Quintero y que en dicho predio se desarrollará un futuro proyecto inmobiliario de viviendas DFL2.

Indica en su presentación que la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Quintero ha informado a través de su Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°80 de fecha 14.02.2025 la existencia de Área Verde de Nivel Intercomunal sobre predio con Rol de Avalúo 271-31, Lote PC4, ubicado en Fundo Las Gaviotas, comuna de Quintero.

Además, señala en su presentación que dicha Área Verde de Nivel Intercomunal se emplaza en sector Dumuño y que no es posible determinar de manera precisa la superficie y ubicación en PLANO PREMVAL: ZONIFICACIÓN, VIALIDAD Y ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO de fecha 26.06.2013 (imagen N°1).

Imagen N°1: Extracto Plano PREMVAL con identificación AV PREMVAL sector Dumuño, comuna de Quintero.



Fuente: Seremi Minvu Valparaíso

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Conforme lo anterior, se ha sugerido que esta SEREMI MINVU se pronuncie precisando el referido trazado del área verde en relación con el predio con Rol de Avalúo 271-31, comuna de Quintero.

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

1. La facultad de 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:

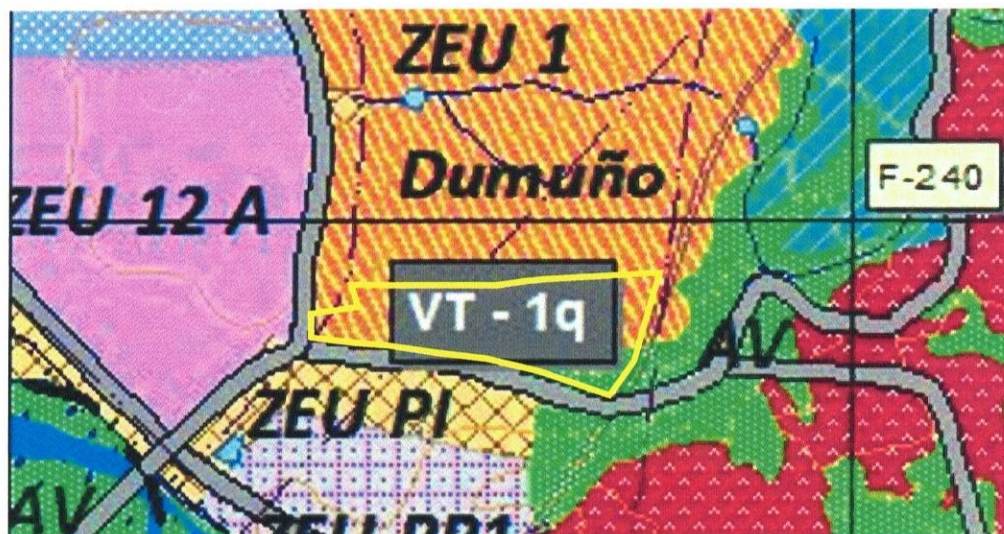
"(...) Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial".

De conformidad a las referidas facultades, esta SEREMI MINVU se puede pronunciar precisando la ubicación y superficie del área verde en cuestión.

2. Consta que el área verde es un Área Verde Intercomunal (AV) descrita en el artículo N°51 de la Ordenanza del PREMVAL, apartado Satélite Borde Costero Quintero Puchuncaví como:
 - AV Dumuño: Sector sur oriente ZEU 1 Dumuño.

A su vez, el área verde se grafica en el siguiente plano, en que se señala también la ubicación referencial del predio en que se desarrollará el futuro proyecto inmobiliario.

Imagen N°2: Identificación AV PREMVAL sector Dumuño en relación a ubicación referencial de predio 271-31 comuna de Quintero.

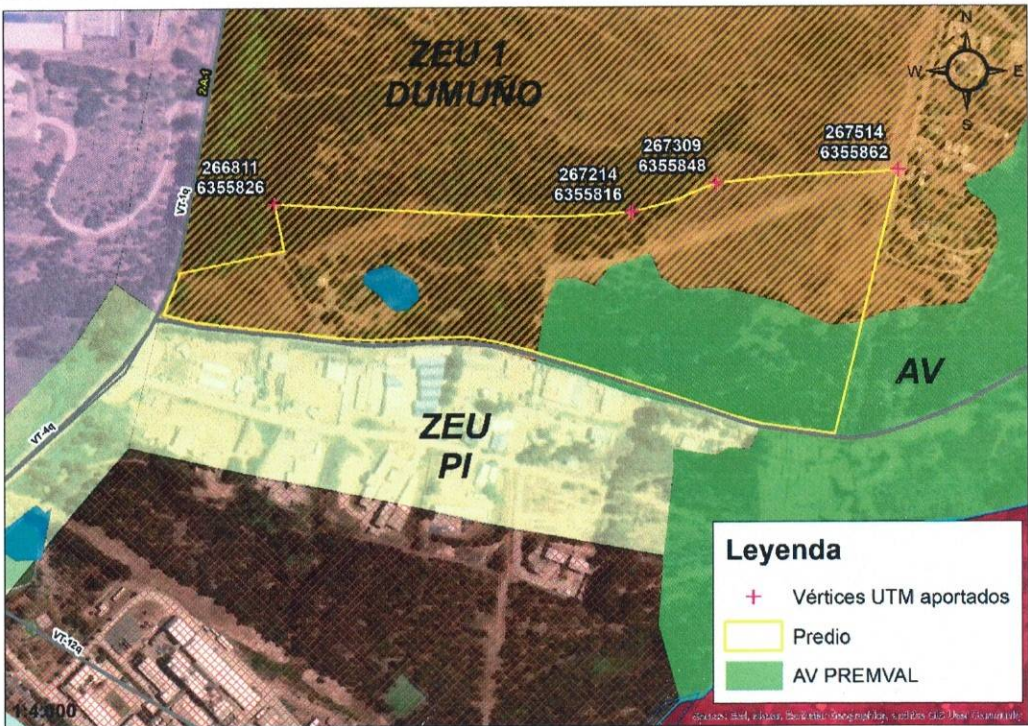


Fuente: Seremi Minvu Valparaíso

3. Toda vez que el plano del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) 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 PREMVAL, elaboradas por esta SEREMI MINVU sobre la imagen satelital del sector.
4. Según se observa en imagen adjunta en su presentación, existen algunos vértices con coordenadas UTM que permiten georreferenciar de manera referencial el predio 271-31.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

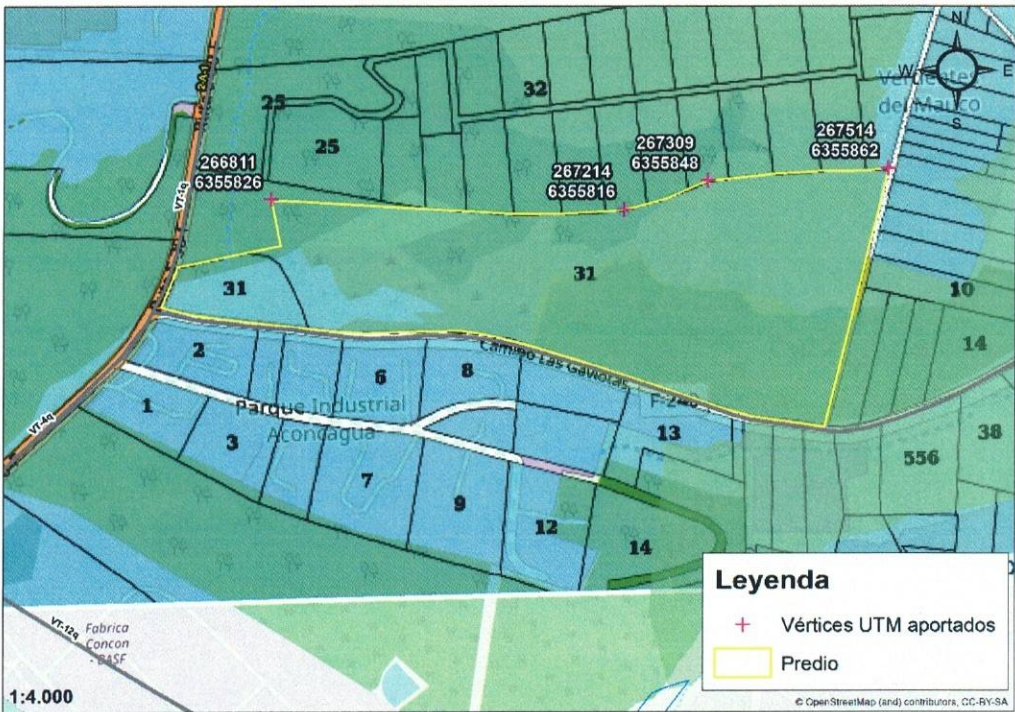
Imagen N°3: Identificación ubicación predio 271-31 de acuerdo con coordenadas UTM aportadas



Fuente: Seremi Minvu Valparaíso

Cabe señalar, que para la mejor georreferenciación del predio se tomó como referencia la imagen catastral del Servicio de Impuestos Internos (Mapas SII) que aporta el emplazamiento de los predios entorno al predio rol 271-31.

Imagen N°4: Identificación ubicación predio 271-31 de acuerdo con coordenadas UTM aportadas y entorno catastral Mapas SII.



Fuente: Seremi Minvu Valparaíso

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

5. De conformidad a lo descrito en los puntos anteriores, es posible ubicar cartográficamente los vértices del Área Verde PREMVAL en su relación con el predio Rol de Avalúo 271-31, Lote PC4, ubicado en Fundo Las Gaviotas, comuna de Quintero.

Imagen N°5: Identificación vértices en coordenadas UTM de AV PREMVAL en relación a ubicación predio 271-31.



Fuente: Seremi Minvu Valparaíso

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

| Vértice | Coordenada Este | Coordenada Norte |
|---------|-----------------|------------------|
| 1 | 267.474,6 | 6.355.700,1 |
| 2 | 267.456,4 | 6.355.702,2 |
| 3 | 267.435,9 | 6.355.694,9 |
| 4 | 267.427,2 | 6.355.695,7 |
| 5 | 267.384,3 | 6.355.726,3 |
| 6 | 267.359,3 | 6.355.733,0 |
| 7 | 267.323,1 | 6.355.729,7 |
| 8 | 267.274,7 | 6.355.728,3 |
| 9 | 267.255,5 | 6.355.736,6 |
| 10 | 267.245,2 | 6.355.747,1 |
| 11 | 267.241,0 | 6.355.758,0 |
| 12 | 267.185,7 | 6.355.746,5 |
| 13 | 267.157,3 | 6.355.740,6 |
| 14 | 267.130,5 | 6.355.735,0 |

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

| | | |
|----|-----------|-------------|
| 15 | 267.125,2 | 6.355.726,0 |
| 16 | 267.116,2 | 6.355.691,3 |
| 17 | 267.107,4 | 6.355.657,5 |

7. En lo que respecta a la superficie de Área Verde PREMVAL emplazada dentro del predio en cuestión, se obtiene una superficie aproximada de 43.868,68 metros cuadrados.
8. Respecto al trazado de la Ruta Vía VT-1q y su interacción con el predio rol 271-31, es pertinente informar que una definición más precisa del trazado completo de la vía y las afectaciones que de ella derivasen puede ser solicitada al Gobierno Regional de Valparaíso en el marco de la elaboración de un plano de detalle conforme el art. 28° bis y el proceso de Traspaso de Competencias en la región de Valparaíso.
9. De conformidad a lo establecido en el art. 1.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), publíquese este pronunciamiento en el sitio web de este Ministerio.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.





BELEN PÁREDES CANALES
Secretaria Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

INCLUIDO: -

FZV / PAA

DISTRIBUCION:

- Destinatario: José Miguel Montecinos; jmontecinos@ivcb.cl, +56968356021; jvalenzuela@trei.cl, +56942098163.
- DOM Quintero (bleiva@muniquintero.cl ; dom@muniquintero.cl ; +56322379674, Av. Normandie 1916, Quintero.
- Publicación 1.1.6 OGUC (pcamposa@minvu.cl)
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA** SI () NO ()

