



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

**ORD :**                    211 /

**ANT.:** Presentación de fecha 13.09.2024, suscrita por el Arquitecto Oscar de Nordenflycht Bresky, en que solicita indicar mediante coordenadas topográficas el límite de zonas del PREMVAL en el predio Rol de avalúo N° 918-15, comuna de Quintero y materias de accesibilidad a un BNUP.

**MAT.:** Precisa según art. 4° de la LGUC, zonificación del PREMVAL aplicable al predio Rol de Avalúo N° 918-15 y materias de accesibilidad a un BNUP, en la comuna de Quintero.

**VALPARAÍSO,**        **21 ENE. 2025**

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

**A:     ARQUITECTO OSCAR DE NORDENFLYCHT BRESKY**

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación citada en Antecedentes, solicitando precisar la delimitación de las Zonas (ZEU 5) y (AV) del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) y materias de accesibilidad a un BNUP, aplicables al predio Rol N° 918-15 ubicado en la comuna de Quintero, de conformidad a lo solicitado en Acta de Observaciones de la DOM.

1. Respecto de su solicitud, al amparo de la normativa urbana vigente, esta SEREMI MINVU puede pronunciarse en los términos siguientes:

1.1. De conformidad a lo establecido en el inciso 8° del art. 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC): *"La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo"*.

Al respecto, cabe informar que es competencia de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Quintero informar las normas urbanísticas aplicables, y por ende la zonificación derivada del Instrumento de Planificación Territorial (IPT) respectivo, en este caso el PREMVAL.

1.2. Sin perjuicio de lo anterior, y considerado las facultades asignadas a esta SEREMI MINVU en el art. 4° de la LGUC, a saber: *"supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial"*; podemos pronunciarnos precisando la zonificación aplicable al predio en cuestión.

1.3. El PREMVAL corresponde al Instrumento de Planificación Territorial de nivel Metropolitano vigente para la comuna de Quintero, en particular para el área donde se ubica el predio consultado. En este tenor, el instrumento presenta dos zonas que aplican al predio -según se indica con un círculo en Imagen 1, del instrumento graficado a continuación-, correspondientes a las zonas de extensión urbana ZEU 5 y AV.









6	268316.07 m E	6355745.77 m S
7	268381.14 m E	6355718.74 m S
8	268448.49 m E	6355721.28 m S
9	268481.53 m E	6355742.87 m S
10	268490.65 m E	6355781.13 m S
11	268506.75 m E	6355771.39 m S
12	268531.74 m E	6355747.87 m S
13	268568.42 m E	6355756.09 m S
14	268606.20 m E	6355755.91 m S
15	268628.51 m E	6355742.56 m S
16	268642.52 m E	6355720.31 m S
17	268656.37 m E	6355669.75 m S
18	268663.96 m E	6355664.85 m S
19	268198.06 m E	6355714.88 m S
20	268273.97 m E	6355746.98 m S
21	268284.28 m E	6355799.44 m S
22	268257.58 m E	6355800.93 m S
23	268221.36 m E	6355780.58 m S

1.6. Se informa lo anterior, sin perjuicio de lo que al respecto se pueda pronunciar la DOM de Quintero en su rol de responsable de la aplicación de la norma.

1.7. Publicar en conformidad a Art. 1.1.6 de la OGUC.

2. Otra materia por Usted consultada se refiere al numeral 3 del Acta de Observaciones de la DOM de Quintero, consignando en lo que importa, que los Lotes 6-C, 6-D y 6-G, que corresponden a parte de los predios resultantes de la subdivisión que tramita, no tienen acceso a una vía pública existente. Agrega la observación, que, para la solicitud de aprobación de subdivisión, todos los lotes resultantes deben acceder a una vía pública existente, no correspondiendo abrir vías, sino deberá cambiar su presentación por una solicitud de Loteo.

2.1. Respecto de la situación de una antigua servidumbre de tránsito, Usted expone en minuta que, la parcela original N° 18 proveniente de la subdivisión del fundo Las Gaviotas se encuentra inscrita a fojas 162 N° 174 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota de 1963. En el año 1991 se subdivide, obteniendo:

- Hijuela 18 lote a
- Hijuela 18 lote b
- Servidumbre que separa ambas hijuelas con un ancho de 6 metros, argumentando que se daban los presupuestos legales del artículo 881 del Código Civil que prescribe: *"Si el dueño de un predio establece un servicio continuo y aparente a favor de otro predio que también le pertenece, y enajena después uno de ellos, o pasan a ser de diversos dueños por partición, subsistirá el mismo servicio con el carácter de servidumbre entre los dos predios, a menos que en el título constitutivo de la enajenación o de la partición se haya establecido expresamente otra cosa".* Se entiende que la aplicación del artículo 881 aludido, aplica cuando se trata de dos predios de un mismo dueño, enajenando después uno de ellos.

La situación previa según lo señalado en los antecedentes, corresponde al Lote 18 b fusionado y el Camino de Servidumbre, según se expone en imagen 3, a continuación.

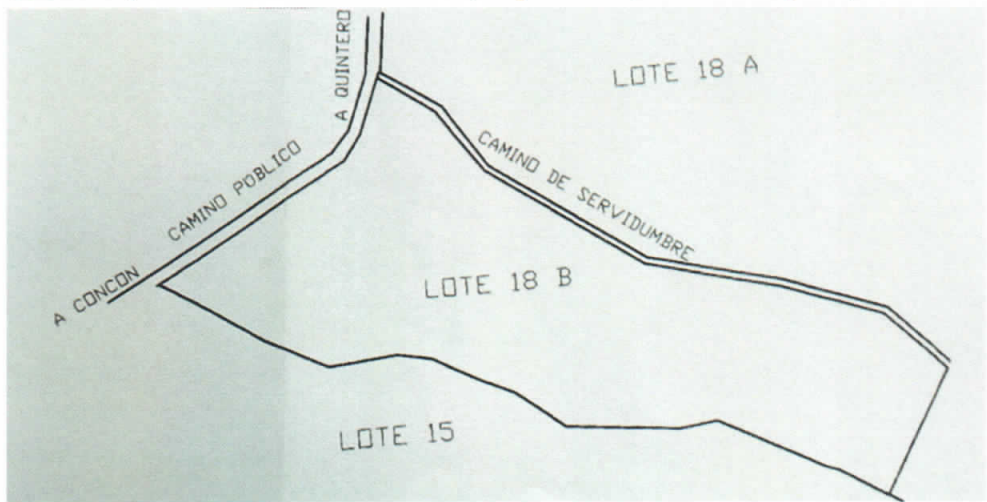


Imagen 3: Situación previa con lote fusionado y Camino de Servidumbre conectado a camino público



- 2.2. La subdivisión propuesta ingresada a la DOM de Quintero fue observada -según se verifica en imagen 4-, señalando que los Lotes 6-C, 6-D y 6-G, no tienen acceso a una vía pública existente.

De conformidad a nuestro análisis, para la accesibilidad a un BNUP desde los Lotes 6-C, 6-D y 6-G, el proyecto de subdivisión propone dos fajas de servidumbre nuevas, al interior del Lote fusionado 18 B, para efectos de conectarse a la otra servidumbre resultante del procedimiento amparado en el artículo 881 de Código Civil en el año 1991, de conformidad a lo declarado en Minuta ingresada por Ud., denominada "Origen y Fundamento Legal de Servidumbre de Tránsito entre Hijuetas 18 Lote A e Hijuelas 18 Lote B, Las Gaviotas Quintero", conectándose a través de esta última al camino público existente Ruta F-240.

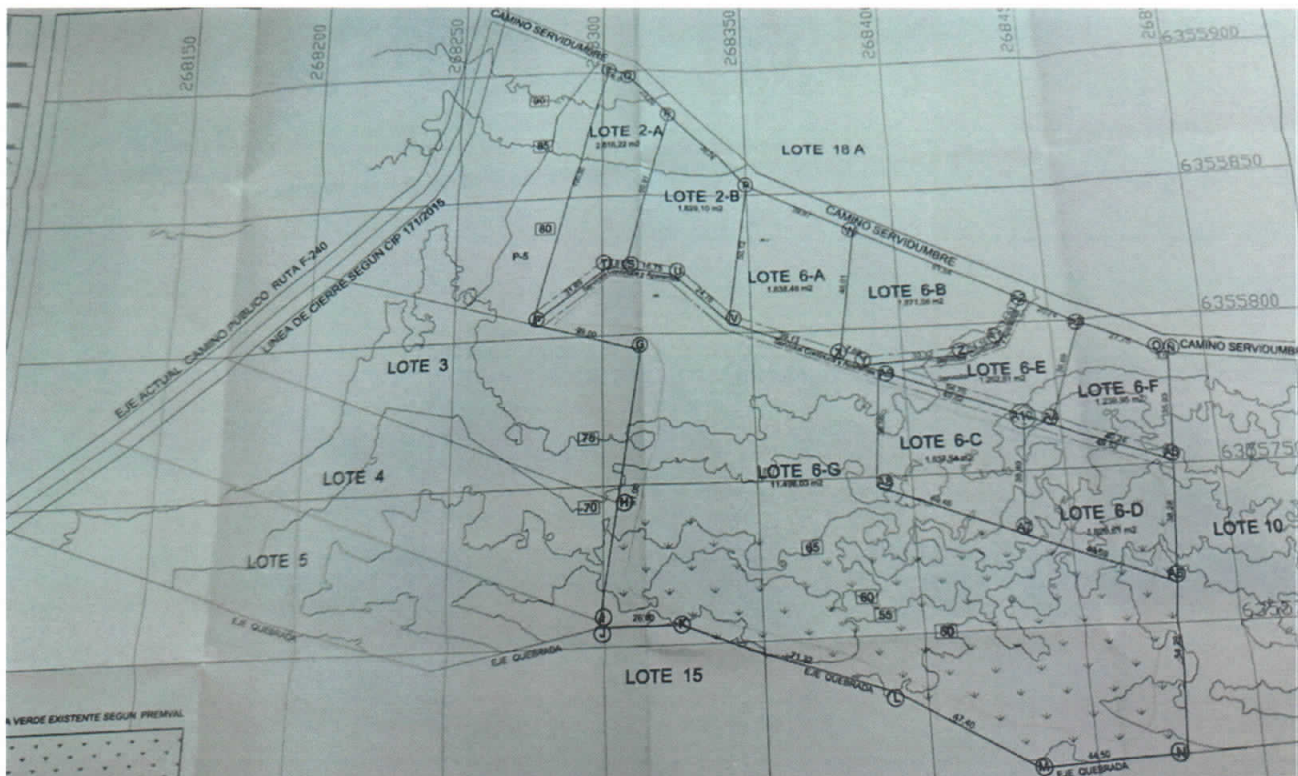


Imagen 4: Plano de solicitud de Subdivisión con nueva servidumbre propuesta.

Respecto de las franjas de servidumbre nuevas, que darían acceso a los Lotes 6-C, 6-D y 6-G, cabe señalar que la propuesta debe ajustarse a lo dispuesto en la Circular Ord. 372 de fecha 20 de agosto de 2015 – DDU 294, respecto de lo que se transcribe a continuación:

2. En efecto, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su Capítulo 3, De los Trazados Viales Urbanos, artículo 2.3.6. establece lo siguiente: "En zonas urbanas, todo lote resultante de una subdivisión o loteo deberá contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el Instrumento de Planificación Territorial, destinada a circulación vehicular.
3. Excepcionalmente, en los casos de predios interiores se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, sólo si éstas son asimilables a las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de esta Ordenanza y cumplan con las condiciones de accesibilidad para el tipo de uso que se construirá en el predio servido y se ejecuten las obras como si se tratara de una urbanización conforme al artículo 134° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."
4. En consideración a las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia, cabe señalar en primer término, que el artículo 2.3.6. de la Ordenanza General, debe aplicarse con arreglo a las disposiciones que sobre las servidumbres de tránsito, contiene el Código Civil. En este contexto y teniendo como premisa que las servidumbres de tránsito constituyen un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño, el artículo 2.3.6. de la Ordenanza General, al disponer que excepcionalmente se podrán aceptar predios gravados con servidumbres de tránsito,





no hace otra cosa que imponerles condiciones de accesibilidad y de urbanización en concordancia con el uso correspondiente al proyecto que se construirá en el predio dominante o servido, de tal forma que éstas cumplan con las características de diseño y exigencias de urbanización impuestas para los trazados viales urbanos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

5. Al tenor de lo expresado y en armonía con lo dispuesto en el artículo 68° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones cabe señalar, que si alguno de los lotes resultantes de una subdivisión o loteo de un predio urbano, no cuenta con acceso directo a una vía de uso público, excepcionalmente podrá acceder a ella a través de una servidumbre de tránsito, de conformidad con lo regulado en el Inciso segundo del artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debiendo ésta ajustarse a lo siguiente:
- a) Cumplir con lo dispuesto en el Código Civil, en el sentido que la servidumbre de tránsito debe constituirse sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.
  - b) Cumplir con las condiciones, requisitos y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de la Ordenanza General, que regula las vías de uso público para la circulación peatonal. En tal sentido, deberán respetar las longitudes máximas y anchos mínimos establecidos en el citado artículo 2.3.3., como asimismo cumplir con todas las condiciones específicas de accesibilidad que dicho artículo establece.
  - c) Ejecutar las obras como si se tratara de una urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 134° de la Ley General. Por lo anterior, en las servidumbres de tránsito, se deberán ejecutar los pavimentos, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias y las obras de defensa y de servicio del terreno.
  - d) Cumplir con las condiciones de accesibilidad para las características del proyecto que se construirá en el predio dominante o servido. En tal sentido, deberá cumplirse con el penúltimo párrafo del Numeral 1 del artículo 2.3.3., en el sentido que no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.

En este marco y de conformidad a la configuración de la propuesta de subdivisión contenida en los antecedentes de su expediente, entendemos que la factibilidad normativa de los Lotes 6-C, 6-D y 6-G debe revisarse al amparo de la Circular DDU 294.

Se informa lo anterior, de conformidad a nuestras competencias definidas en el artículo 4 de la LGUC, atendiendo su solicitud de aclaración.

Saluda atentamente a Ud.



**BELEN PAREDES CANALES**  
**Secretaria Regional Ministerial**  
**Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso**

**FZV / MVVD**  
**DISTRIBUCION:**

- Destinatario: Oscar de Nordenflycht Bresky [norcar@vtr.net](mailto:norcar@vtr.net)
- Oficina de Partes
- Publicar en sitio Institucional, cc: [pcamposa@minvu.cl](mailto:pcamposa@minvu.cl)
- Archivo.

**PUBLICAR TRANSPARENCIA** SI ( ) NO ( )

