

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD.: N° 2042 /

ANT.: Su carta ingresada con fecha 20.08.2025.

MAT.: Art. 4 LGUC. Responde solicitud de interpretación de zonas aplicable los predios resultantes de la Subdivisión de la Ex Parcela N°30, comuna de El Quisco.

VALPARAÍSO, **28 OCT. 2025**

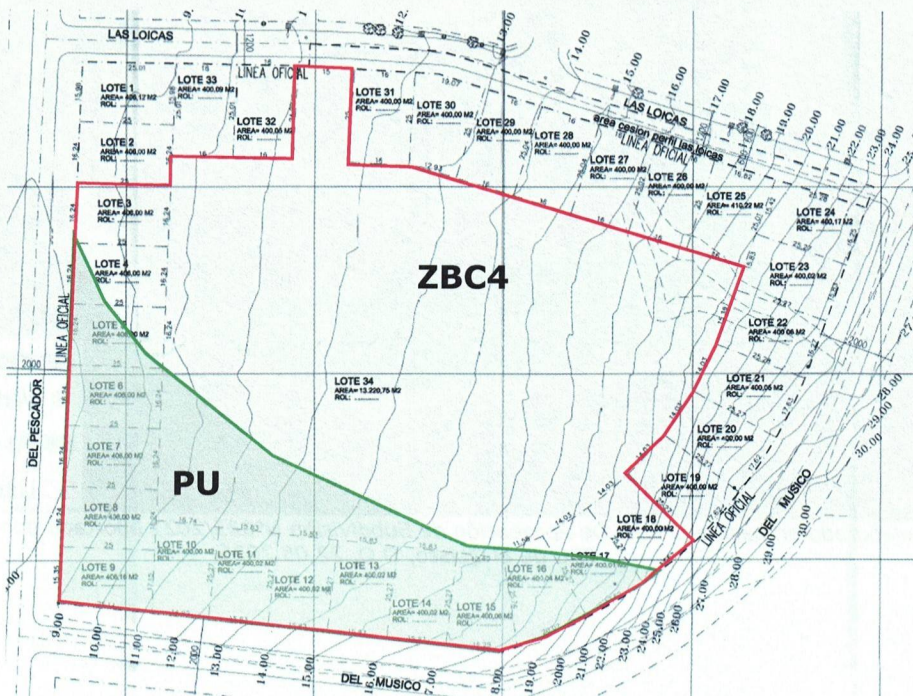
**DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO**

A : SR. RONALD FREZ J.

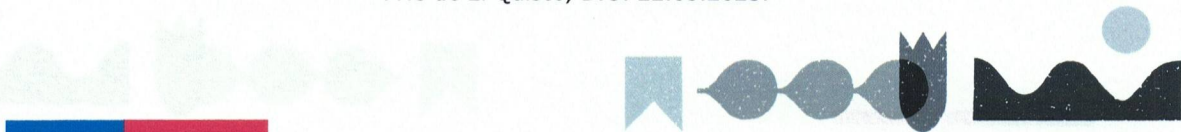
1. En atención a la carta señalada en ANT., se ha solicitado a esta Secretaría Regional Ministerial, pronunciamiento e interpretación respecto de la zonificación aplicable a los predios resultantes de la Subdivisión de la Ex Parcela N°30, en la comuna de El Quisco, cuya autorización se realizó mediante la Resolución de Aprobación de Subdivisión N°025/2021 de fecha 08.11.2021.

En su presentación, el particular refiere que, a raíz de la entrada en vigencia del nuevo Plan Regulador Comunal de El Quisco, publicado en el Diario Oficial con fecha 22.05.2025, algunos de los predios resultantes de la subdivisión de la Ex Parcela N°30 han sido gravados con la zona PU del señalado instrumento de planificación territorial, por lo que acusa desprolijidades en su elaboración. Finalmente, solicita interpretar la zona PU para los predios que se indican, a fin de eliminar la señalada zonificación.

2. En atención a su solicitud, en virtud de los antecedentes entregados en su presentación, en la cual se acompaña el Certificado e Informaciones Previas N°395/2025 de fecha 07.08.2025 para la Pc. N°34 resultante de la subdivisión de la Ex Parcela N°30, copia de las aprobaciones obtenidas y plano de emplazamiento del predio, y conforme a las facultades entregadas a esta SEREMI MINVU a través del artículo 4° de la LGUC, podemos informar a Ud., primeramente, que, de acuerdo a lo indicado en su presentación, los predios afectados por la modificación del PRC de El Quisco, corresponden a los destacados en la siguiente imagen:



*Plano elaborado en base a la Res. De Aprobación de Subdivisión N°025/2021 aportado por el solicitante y el PRC de El Quisco, D.O. 22.05.2025.



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

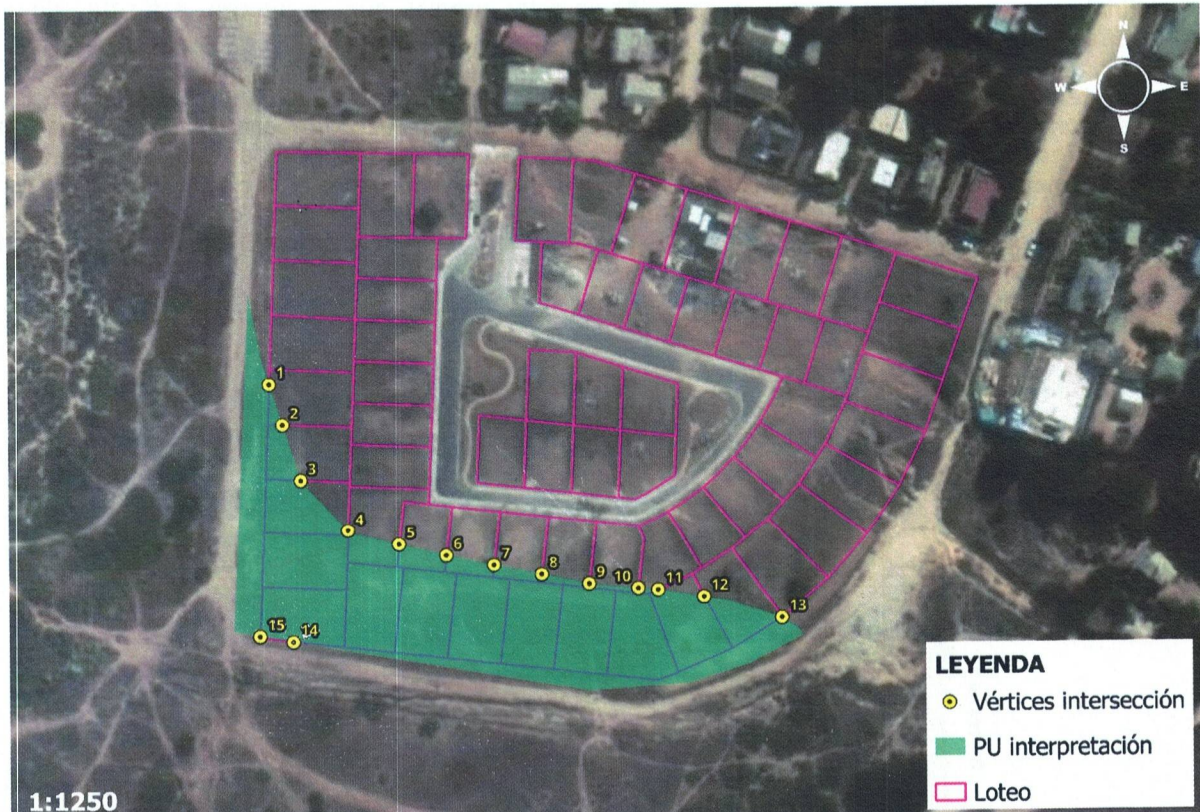
Al respecto, todos los predios allí demarcados con la zona PU, a excepción del Lote 3 por cuanto no se informa por parte del particular, cuentan con Permiso de Edificación otorgado por la Dirección de Obras Municipales de El Quisco con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo PRC.

- Sobre lo anterior, es importante señalar que el artículo 16 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de El Quisco, el cual regular Plazas, Parques y Áreas Verdes, establece sobre la zona PU lo siguiente:

"- PU, Parques urbanos
 Corresponden a los terrenos destinados a plazas y parques proyectados y consultados en el Plan Regulador Comunal, que son declarados de utilidad pública de conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

De lo anterior se concluye, entonces, que los terrenos declarados con la zona PU corresponden a áreas con declaratoria de utilidad pública en términos señalados en el artículo 59° de la LGUC.

- De acuerdo con todo lo descrito precedentemente, podemos señalar que esta SEREMI MINVU no puede acceder a la solicitud de interpretación en los términos propuestos por el solicitante, ya que ello implicaría la desafectación de los predios involucrados, lo cual no es posible de realizar por medio de una interpretación del instrumento de planificación territorial, siendo ello posible sólo mediante una modificación al respecto Plan Regulador Comunal, en los términos establecidos en el artículo 2.1.11. de la OGUC. Lo anterior es sin perjuicio que en los señalados terrenos existan ya Permisos de Edificación debidamente autorizados por la Dirección de Obras Municipales, los cuales fueron otorgados al amparo del PRC de El Quisco de 1994, ante lo cual, y considerando la nueva realidad de los predios, deberá considerarse lo señalado en los artículos 59 Bis y 62 de la LGUC.
- Sin perjuicio de lo anterior, y con el fin de precisar el límite entre las zonas PU y ZBC4 del PRC de El Quisco, se informa que ambas zonas se distribuyen de la siguiente forma en la propiedad:



*Plano elaborado en base a la Res. De Aprobación de Subdivisión N°025/2021 aportado por el solicitante y el PRC de El Quisco, D.O. 22.05.2025.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Las coordenadas Google Earth correspondientes a la línea divisoria que separa las zonas ZPCP y ZEDU son las siguientes:

Puntos	Coordenadas Google Earth
1	Este: 248896,046 m E Norte: 6297994,366 m S
2	Este: 248899,959 m E Norte: 6297982,323 m S
3	Este: 248905,312 m E Norte: 6297965,846 m S
4	Este: 248919,247 m E Norte: 6297950,614 m S
5	Este: 248934,292 m E Norte: 6297946,324 m S
6	Este: 248948,343 m E Norte: 6297942,892 m S
7	Este: 248962,447 m E Norte: 6297939,913 m S
8	Este: 248976,560 m E Norte: 6297937,027 m S
9	Este: 248990,679 m E Norte: 6297934,140 m S
10	Este: 249005,154 m E Norte: 6297932,697 m S
11	Este: 249011,039 m E Norte: 6297932,169 m S
12	Este: 249024,617 m E Norte: 6297929,984 m S
13	Este: 249047,726 m E Norte: 6297923,599 m S
14	Este: 248902,757 m E Norte: 6297917,371 m S
15	Este: 248892,912 m E Norte: 6297919,085 m S

6. Remítase copia del presente oficio a la I. Municipalidad de El Quisco y publíquese en el sitio web institucional, conforme al artículo 1.1.6. de la OGUC.

Saluda atentamente a Ud.,




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


FZV / PFS

DISTRIBUCION:

- Destinatario. ronald@grupoferia.cl
- Copia DOM El Quisco. Av. Francia N°11, El Quisco. secretariadom@elquisco.cl
- pcamposa@minvu.cl
- Depto. Desarrollo Urbano
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA**
SI () NO ()

