

2043

ORD.: N° \_\_\_\_\_/

ANT.: Ingreso de fecha 08.07.2025

MAT.: Art. 4 LGUC. Interpretación PRISBCS  
localidad El Totoral, comuna de El  
Quisco.

VALPARAISO, 28 OCT. 2025

**DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO**

**A : MIGUEL MEZA BUZETA**

A través del ingreso señalado en Ant., se ha solicitado a esta Secretaría Regional Ministerial, analizar el caso de subdivisión presentado, en virtud de que existirían inconsistencias entra la normativa vigente, incluyendo el certificado de informaciones previas, el Plan Regulador Comunal y la aplicación del certificado de zonificación otorgado por la Dirección de Obras Municipales de El Quisco. En ese contexto se solicita determinar con claridad si existe algún margen de interpretación o aplicación normativa que permita avanzar con una estrategia de subdivisión o solución alternativa y explorar posibles lineamientos para reconducir el proyecto hacia una figura compatible con la normativa rural vigente.

- 1.- En atención a su consulta, y conforme a las facultades entregadas a esta Secretaría Regional Ministerial, a través del artículo 4° de la LGUC, debemos informar a Ud. lo siguiente:

Revisados los antecedentes adjuntos, que incluyen los Certificados de Zonificación N° 9 y 10, ambos de fecha 27.02.2025, y Certificados de Informaciones Previas N° 85/2025 y N° 86/2025, emitidos por la Dirección de Obras Municipales de El Quisco, se verifica su concordancia con la información dispuesta tanto en el Plano como Ordenanza Local del Plan Regulador Intercomunal Satélite Borde Costero Sur (PRISBCS).

En ese orden de ideas, la subdivisión que se pretende desarrollar se emplaza en dos zonas del PRISBCS, ZR (Zona Rural) donde regirán las normas establecidas por los organismos pertinentes responsables, y en ella será aplicable lo dispuesto en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y zona ZPCP (Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico), la cual corresponde a aquellos territorios del Satélite Borde Costero Sur que conforman cauces de esteros y quebradas, cuencas, hoyas hidrográficas, que requieren de la conservación de la flora y fauna silvestre propias del lugar, convenientes de mantener en su estado natural, así como áreas con pendientes sobre 80%, y áreas naturales de valor paisajístico.

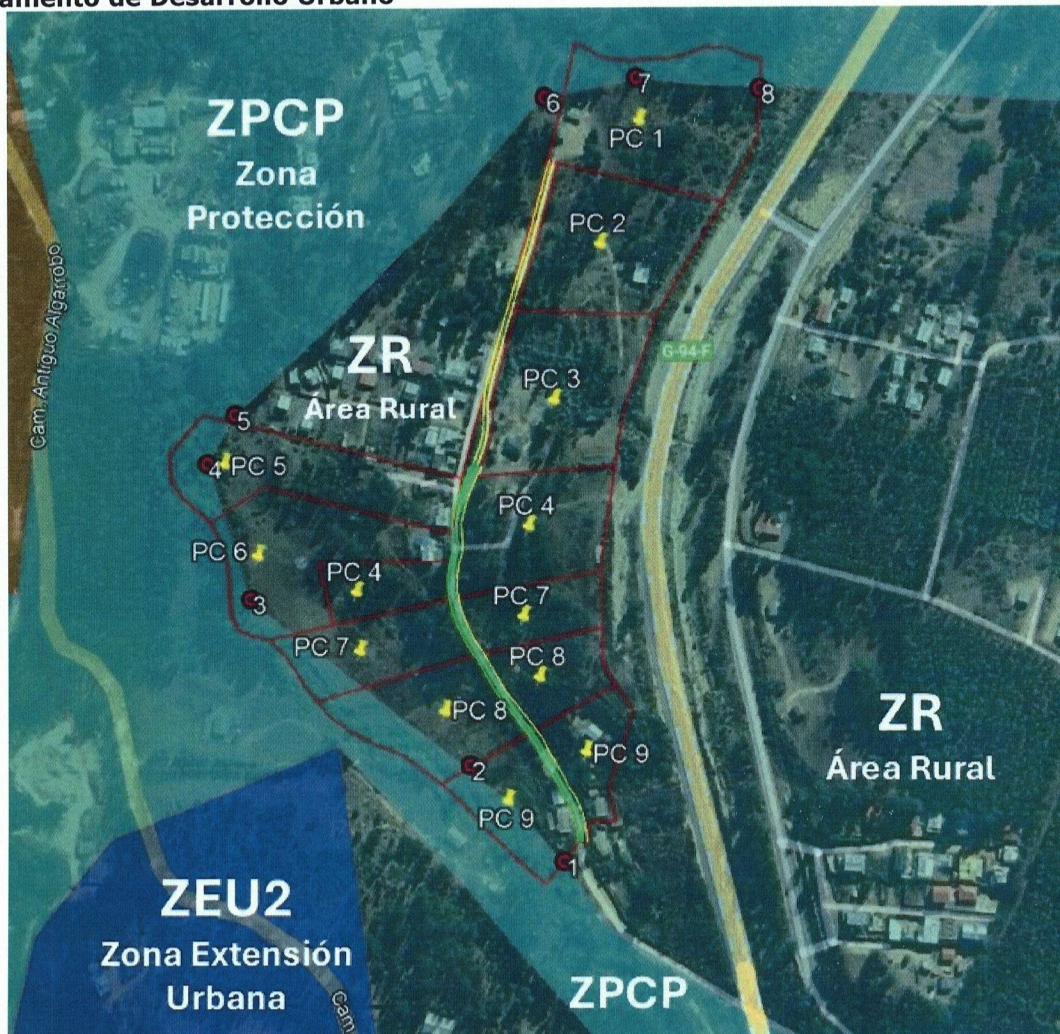
Respecto de las condiciones de subdivisión del suelo para zona ZR, se puede señalar que la superficie de subdivisión predial mínima es de **10 ha**, por lo tanto, los lotes resultantes de la subdivisión propuesta (PC1 a la PC9), deben cumplir con el mencionado indicador. De no cumplir con la superficie de subdivisión indicada en la zona ZR, deberá ajustarse la propuesta de subdivisión, o explorar otras alternativas, como la posibilidad de acogerse a Condominio Tipo A, situación que deberá ser analizada por un profesional competente conforme a lo dispuesto en la Ley N° 21.442.

- 2.- Para una mejor comprensión de la situación actual de la propuesta de subdivisión, se adjunta a continuación, una imagen con la zonificación que afecta al proyecto, lo anterior, conforme a las facultades entregadas a esta SEREMI MINVU a través del art. 4 de la LGUC.





**Departamento de Desarrollo Urbano**

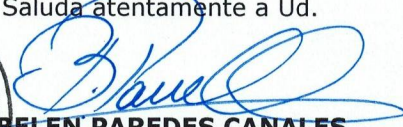


**Coordenadas que establecen el límite entre la zona ZPCP y ZR**

Punto 1: 254400.00 m E / 6299375.28 m S  
Punto 2: 254343.56 m E / 6299438.41 m S  
Punto 3: 254214.02 m E / 6299554.57 m S  
Punto 4: 254193.97 m E / 6299644.25 m S  
Punto 5: 254212.20 m E / 6299673.11 m S  
Punto 6: 254423.85 m E / 6299857.01 m S  
Punto 7: 254486.79 m E / 6299863.92 m S  
Punto 8: 254561.68 m E / 6299851.77 m S



Saluda atentamente a Ud.



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



**DISTRIBUCION**

- Destinatario. [mbduarq@gmail.com](mailto:mbduarq@gmail.com)
- [pcamposa@minvu.cl](mailto:pcamposa@minvu.cl)
- Archivo
- Oficina de Partes

**PUBLICAR TRANSPARENCIA**

SI ( ) NO ( )

