



**TRABAJANDO
PARA USTED**

**INTERPRETA, EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 4 DE LA LGUC, EL
PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE VALPARAÍSO, PARA
LOS PREDIOS ROLES N°273-5 Y N°273-11, COMUNA DE
QUINTERO.**

RESOLUCIÓN EXENTA N°

583

VALPARAÍSO, 03 AGO. 2026

VISTOS:

- a) Lo dispuesto en la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b) El D.L. N° 1.305 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;
- d) Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1976, que aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- e) Decreto N°47 de 1992, que contiene la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- f) La Ley N°21.807 que Modifica Diversos Cuerpos Legales con el objeto de Fortalecer y Modernizar el Sistema de Planificación Territorial del País, el cual modificó el artículo 4 de la LGUC;
- g) Presentación de Matías Rosenstock de fecha 19.05.2026.
- h) 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;
- i) La Resolución N° 36 de fecha 23/12/2024 de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del trámite de Toma de Razón, y que determina los montos en unidades tributarias mensuales, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a Toma de Razón o Controles de Reemplazo cuando corresponda;
- j) El Decreto de Supremo (V. y U.) N° 51 de fecha 25 de marzo del año 2026, que me designa en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

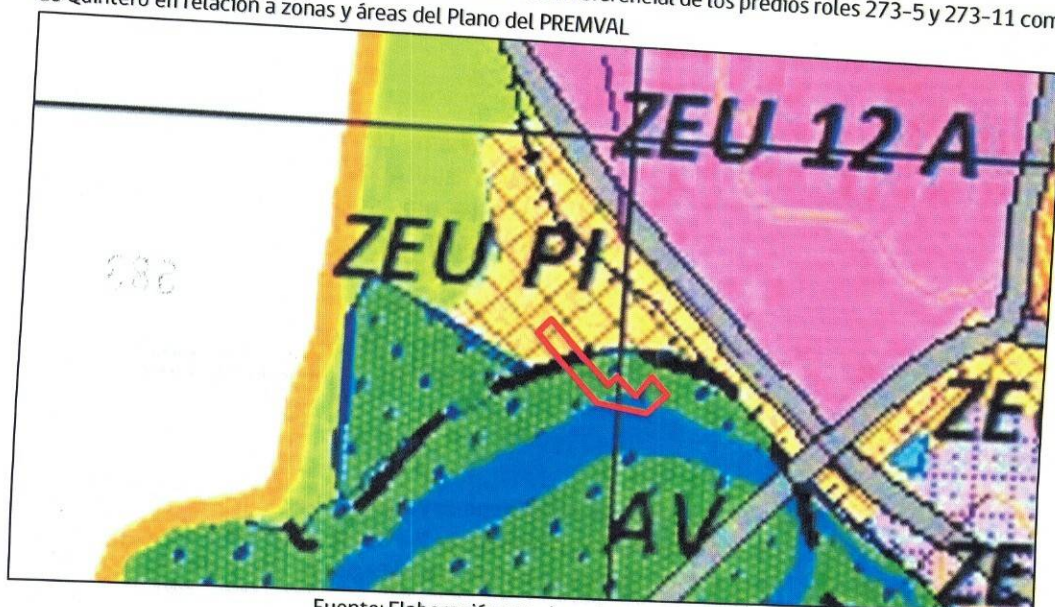
1. Que por medio del ingreso de fecha 19.05.2026, el Sr. Matías Rosenstock ha solicitado a esta SEREMI MINVU interpretación respecto de las zonas que afectan a los predios roles 273-5 y 273-11, ubicados ambos en el sector "Parcela La Playa - Las Gaviotas", comuna de Quintero, específicamente sobre el Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable (AR1) y Área Verde de Nivel Intercomunal (AV) ambas del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL).

De acuerdo a lo señalado en el Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°74 de fecha 10.02.2025, el predio Rol N°273-5 se emplazaría en la Zona de Extensión Urbana Productiva Industrial Inofensiva (ZEU PI), en el Área Verde de Nivel Intercomunal (AV) y en el Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable (AR1), todas ellas definidas en el PREMVAL.

Por su parte, el predio Rol N°273-11 de acuerdo con CIP N°667 de fecha 17.12.2024 se emplazaría en la Zona de Extensión Urbana 16 (ZEU 16), en el Área Verde de Nivel Intercomunal (AV) y en el Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable (AR1), todas ellas definidas en el PREMVAL.

En la imagen N°1 se puede apreciar ubicación referencial de los predios en relación al AR1 graficada en el plano del PREMVAL.

Imagen N°1: Extracto Plano PREMVAL con identificación referencial de los predios roles 273-5 y 273-11 comuna de Quintero en relación a zonas y áreas del Plano del PREMVAL



Fuente: Elaboración propia en base a PREMVAL

Dado lo anterior, y de acuerdo con los antecedentes aportados, no consta que el predio rol 273-11 se emplaza sobre la zona ZEU 16 del PREMVAL.

2. 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 a partir de antecedentes aportados 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 y analizada a través de Sistema de Información Geográfica (SIG).
3. Que, de acuerdo a antecedentes de esta SEREMI MINVU, a través de nuestro Ord. N°2890 de fecha 25.11.2021, se ha interpretado la zonificación del PREMVAL referido al sector fundo Las Gaviotas, interpretándose las zonas ZEU PI, AV y ZEU 16, lo que, en cierta parte, involucra a los predios 273-5 y 273-11. En dicho documento, se constata que existe un corrimiento cartográfico que generó una discordancia entre lo planteado en el plano del PREMVAL y la realidad territorial del sector, lo que involucra a una serie de edificaciones de carácter productivo, existentes desde años antes de la entrada en vigencia del PREMVAL.
4. Que, habiendo analizado el sector y tomando como base el planteamiento realizado en nuestro Ord. N°2890/2021, se realiza una nueva interpretación de las zonas ZEU PI y AV del PREMVAL, con el propósito de identificar de manera precisa las voluntades de planificación del instrumento. De esta forma se corrige la zona ZEU PI, ya que se evidencian edificaciones existentes previo a la vigencia del PREMVAL que se emplazan dentro del AV Intercomunal. Asimismo, el Ord. N°2890/2021 señala que: *"Se resguarda el entorno de la desembocadura del río Aconcagua, y estero Las Gaviotas con un área buffer de Área de Verde Intercomunal (...)"*, lo que no sería concordante con lo establecido en la Ordenanza del PREMVAL, Art. 51° "Áreas Verdes de nivel Intercomunal AV", la cual señala que;

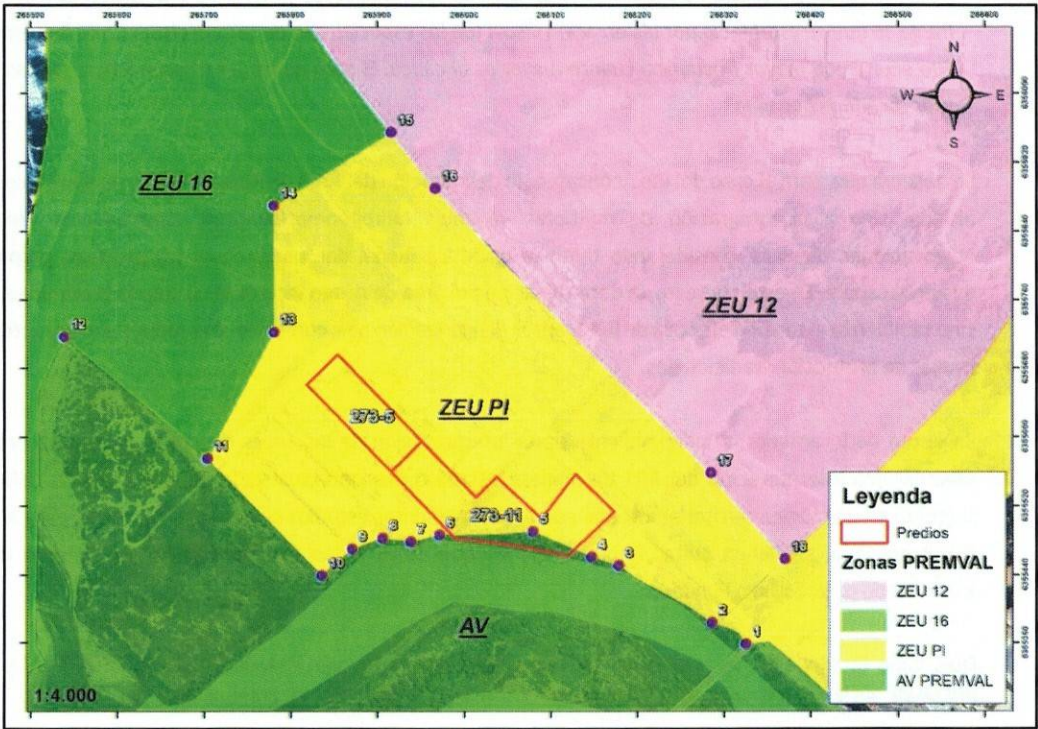
- **AV Río Aconcagua:** Área que comprende el río del mismo nombre.

Por tanto, lo anterior, no correspondería plantear que el AV corresponde a un buffer de resguardo, ya que en sí mismo, el área verde representa al río Aconcagua.

Cabe indicar que para la zona ZEU 16, se mantiene la interpretación del Ord. N°2890/2021.

5. Que, en conformidad a lo descrito en los puntos anteriores, es posible ubicar cartográficamente los vértices de las zonas ZEU PI, AV y ZEU 16 del PREMVAL, en su contexto general, y en relación con el emplazamiento de los predios roles 273-5 y 273-11, comuna de Quintero.

Imagen N°2: Identificación vértices en coordenadas UTM de zonas ZEU PI, ZEU 12, ZEU 16 y AV del PREMVAL en relación a predios roles 273-5 y 273-11 comuna de Quintero.



Fuente: Elaboración propia

6. De conformidad a lo anterior, consta que los vértices de la interpretación de las zonas ya referidas, cuentan con las siguientes coordenadas UTM WGS 1984 Zona 19 H S:

Vértice	Coordenada Este	Coordenada Norte	Vértice	Coordenada Este	Coordenada Norte
1	266.325,94	6.355.358,42	10	265.836,64	6.355.439,26
2	266.286,80	6.355.383,70	11	265.704,94	6.355.575,27
3	266.179,08	6.355.450,92	12	265.539,52	6.355.716,57
4	266.147,80	6.355.460,67	13	265.781,43	6.355.722,05
5	266.080,59	6.355.490,51	14	265.781,23	6.355.869,84
6	265.972,43	6.355.486,28	15	265.916,48	6.355.953,72
7	265.939,46	6.355.478,56	16	265.967,18	6.355.889,70
8	265.907,05	6.355.482,86	17	266.285,06	6.355.558,08
9	265.871,66	6.355.469,97	18	266.370,76	6.355.457,83

7. Que, en lo que respecta al AR1, de acuerdo con el Estudio Fundado de Riesgo del PREMVAL, de manera general, se plantean algunas de las siguientes consideraciones en lo relacionado con el riesgo y la desembocadura del Río Aconcagua:

"Las áreas de riesgo por inundación se determinan por corresponder a terrenos inundables por su cercanía a cuerpos de agua ya sea de carácter detenido (lagos, lagunas, napas, vegas, embalses, etc.) o corrientes (ríos, esteros)".

"Asociados a los cauces de ríos y esteros se identifican como áreas de riesgo por inundación, los terrenos adyacentes a las vegas, éstas corresponden a aquellos sectores bajos, frecuentemente inundados por aguas dulces o salobres, que se encuentran próximos a la desembocadura de los ríos y esteros, estos sitios, cordones litorales arenosos, obstruyen temporalmente la desembocadura de los cauces inundando los terrenos aledaños a sus riberas.

En el territorio del plan destacan con estas características las siguientes:

**Curso Inferior del Río Aconcagua*

**La desembocadura del Río Aconcagua".*

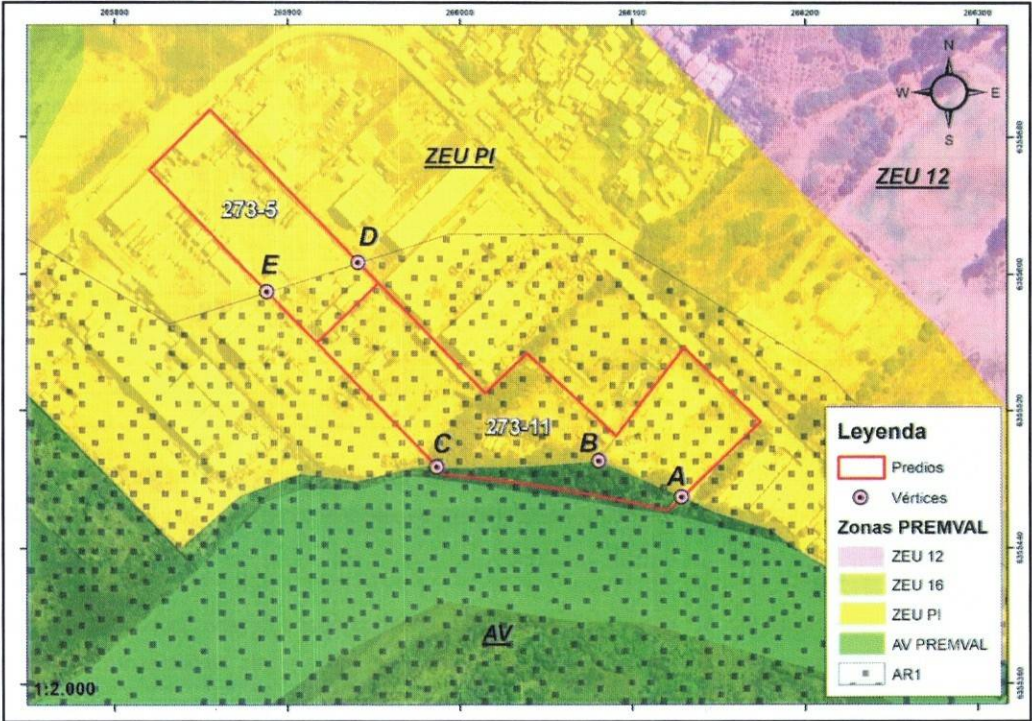
“Las zonas de riesgo de inundación corresponden en un primer caso a las riberas de ríos y esteros y se integran a las franjas de protección de éstos, pero en muchos de estos casos la zona de inundación va más allá de la franja, lo que se estableció por observación visual (de los especialistas de la Consultora Chile Ambiente). Ello ocurre con mayor frecuencia cuanto mayor es el cauce. El caso de mayor trascendencia son las riberas e islas del Río Aconcagua”.

Se observa que, para el caso del Río Aconcagua, la delimitación del Área de Riesgo AR1 no responde a un criterio aislado, sino a la integración de múltiples variables hidrogeomorfológicas, antecedentes empíricos y observaciones técnicas, considerando tanto la dinámica fluvial del cauce como los procesos propios de su desembocadura. En este contexto, la determinación del área de riesgo incorpora no solo la proximidad al cauce, sino también la extensión efectiva de los eventos de inundación que, conforme al estudio, pueden sobrepasar las franjas de protección tradicionales.

En virtud de lo anterior, e independiente de la interpretación de las zonas descritas, no resulta procedente efectuar una interpretación del AR1 de manera aislada o descontextualizada, toda vez que su definición se sustenta en una lógica territorial integral que articula distintos estudios sectoriales. Por tanto, para el caso del Río Aconcagua, se deben evitar interpretaciones que desatiendan la complejidad del sistema de riesgo identificado en el Estudio Fundado.

8. Que, dado lo expuesto, es posible ubicar cartográficamente los vértices de las zonas ZEU PI, AV y AR1 del PREMVAL, en su relación específica con los predios roles 273-5 y 273-11, comuna de Quintero.

Imagen N°3: Identificación vértices en coordenadas UTM de zonas ZEU PI, AV y AR1 del PREMVAL en relación a predios roles 273-5 y 273-11 comuna de Quintero.



Fuente: Elaboración propia

9. De conformidad a lo anterior, consta que los vértices de la interpretación de las zonas ya referidas, cuentan con las siguientes coordenadas UTM WGS 1984 Zona 19 H S:

Vértice	Coordenada Este	Coordenada Norte
A	266.128,60	6.355.469,71
B	266.080,59	6.355.490,51
C	265.986,74	6.355.486,78
D	265.941,12	6.355.606,50
E	265.888,16	6.355.589,36

10. En lo que respecta a la superficie de las zonas PREMVAL emplazadas dentro de los predios en cuestión, se obtienen los siguientes porcentajes de superficies aproximadas:

Predio rol 273-5

- **ZEU PI:** 100%
- **AR1:** 20,45%

Predio rol 273-11

- **ZEU PI:** 88,72%
- **AV:** 11,28%
- **AR1:** 100%

Cabe señalar, que los porcentajes de superficies fueron calculadas a partir de antecedentes aportados por requirente.

11. En consecuencia, de acuerdo a lo señalado en el inciso primero del artículo 4 de la LGUC, modificado por la Ley N°21.807, donde se señala que las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán, entre otras, *"interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial mediante resolución"*, se dicta la siguiente Resolución.

RESUELVO:

- II. **INTERPRÉTESE** el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, sector Fundo Las Gaviotas de Quintero, Desembocadura Río de Aconcagua, para los predios roles 273-5 y 273-11, ubicados ambos en el sector "Parcela La Playa - Las Gaviotas", comuna de Quintero.
- III. **ESTABLÉZCASE** que el predio rol 273-5 antes señalado, se emplaza únicamente sobre la Zona de Extensión Urbana Productiva Industrial Inofensiva (ZEU PI) y Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable (AR1) del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) en atención a lo establecido en la parte considerativa donde consta la georreferenciación de la zonificación.
- IV. **ESTABLÉZCASE** que el predio rol 273-11 antes señalado, se emplaza únicamente sobre la Zona de Extensión Urbana Productiva Industrial Inofensiva (ZEU PI), Área Verde Intercomunal (AV) y Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable (AR1) del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) en atención a lo establecido en la parte considerativa donde consta la georreferenciación de la zonificación.
- V. **INSTRÚYASE** a la Dirección de Obras Municipales de Quintero a considerar la presente interpretación a fin de informar correctamente la zonificación que afecta a los predios roles 273-5 y 273-11 de la comuna de Quintero.
- VI. Téngase presente que, lo aquí resuelto, debe primar sobre lo informado en nuestro oficio Ord. N°2890 de fecha 25.11.2021 en todo lo que se superponga.
- VII. **PUBLÍQUESE** en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la LGUC y el artículo 1.1.6. de la OGUC.



FZV / PAA

DISTRIBUCIÓN:

- Sr. Matías Rosenstock (matias.rosenstock@gmail.com; +56976592297)
- Dirección de Obras Municipales de Quintero: bleiva@municipiquintero.cl
- Archivo digital: pcamposa@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()