



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD : 123 /

ANT.: Presentación, de fecha 14.10.2025, suscrita por Marcela Bruna, en que establece un reclamo por inconsistencia normativa referida a la actualización del PRC de Papudo en inmueble de localidad de Pullally, comuna de Papudo.

MAT.: Informa respecto a normativa aplicable a actualización de PRC de Papudo y precisa, de conformidad a art. 4° LGUC, zonificación aplicable a predio con Rol de avalúo N° 912-3, comuna de Papudo.

VALPARAÍSO, 19 ENE. 2026

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

A: MARCELA BRUNA ACOSTA

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, mediante la cual interpone un reclamo referido a la exclusión del predio con Rol de Avalúo N° 912-3 de la comuna de Papudo del límite urbano asociado al área urbana de la localidad de Pullally en el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) de la mencionada comuna.

De acuerdo a lo informado, se habría informado el año 2022 que el predio en cuestión se emplazaba en el 'Área de extensión urbana (AEU) 2' del Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Norte (PIVSBCN); con posterioridad, y atendiendo la actualización del PRC de Papudo, el predio se habría reclasificado como rural. Indica, además, que el propietario del inmueble participó activamente en los procesos de exposición y consulta del Plan, solicitando que se considerara su inmueble dentro del límite urbano de Pullally.

De conformidad a lo anterior, se solicita a esta SEREMI MINVU revisar la situación del predio con Rol N° 912-3 determinando su real condición urbana, e instruir a la I. Municipalidad de Papudo la emisión de un acto administrativo que rectifique el límite urbano y la zonificación correspondiente. Se solicita, además, requerir a la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio un pronunciamiento respecto de la validez de la exclusión del predio respecto del límite urbano, declarando la nulidad de la referida exclusión.

Respecto a su solicitud, al amparo de la normativa urbana vigente, esta SEREMI MINVU puede informar lo siguiente:

1. Podemos pronunciarnos revisando y precisando las normas urbanísticas aplicables al inmueble consultado atendiendo 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"*.
2. Analizado la localización informada del inmueble, así como el emplazamiento disponible en la base de datos cartográficos del Servicio de Impuestos Internos, consta que el predio consultado se emplaza en torno al límite norte del área urbana de Pullally, en la comuna de Papudo.

En los últimos años, se actualizó tanto el PRC de Papudo como el Plan Regulador Intercomunal (PIVSBCN), por cuanto se considera pertinente revisar la forma en que ha evolucionado la zonificación aplicable al inmueble.



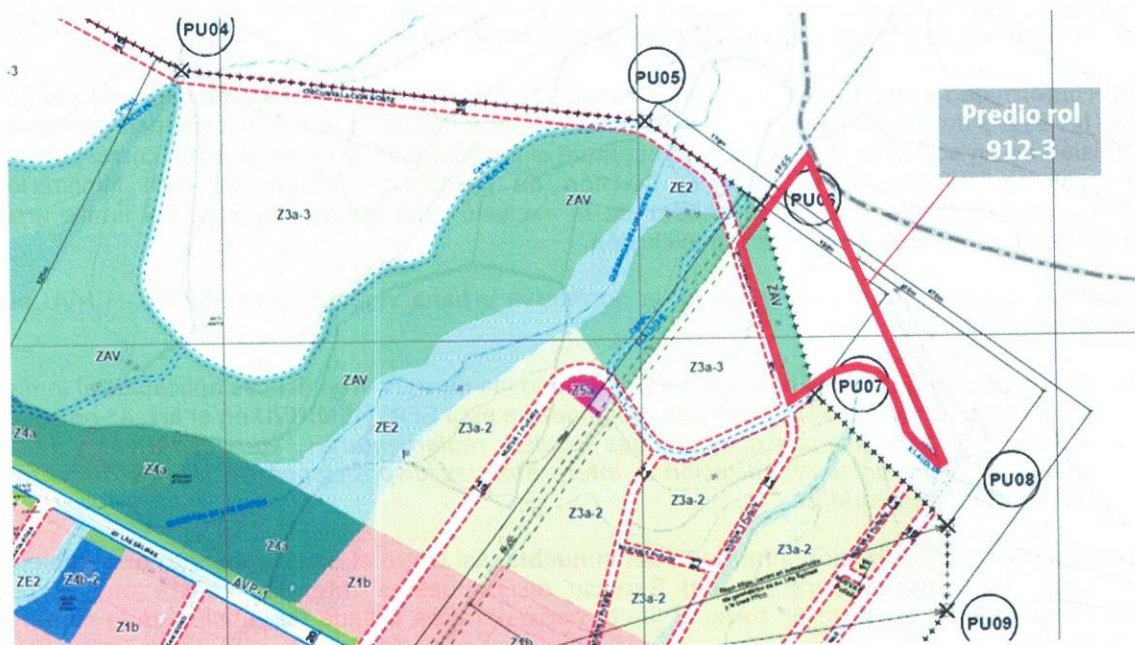
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

3. Con anterioridad al año 2023, la localidad de Pullally sólo se encontraba regulada sólo como un Área de Extensión Urbana (AEU 2) del PIVSBCN del año 1996, de acuerdo a la siguiente zonificación:



Analizando en detalle la zonificación del PIVSBCN del año 1996 en torno al predio consultado, consta que este se emplaza parcialmente dentro de la AEU2 y mayoritariamente dentro del Área Rural denominada 'Área de Interés Silvoagropecuaria' (AIS).

4. El PRC de Papudo se elaboró tomando como referencia los límites de extensión urbana previamente definidos por el PIVSBCN y precisados por esta SEREMI MINVU para establecer el área urbana de Pullally. La actualización del PRC de Papudo se publicó en el Diario Oficial con fecha 23.03.2023 y estableció la siguiente zonificación:

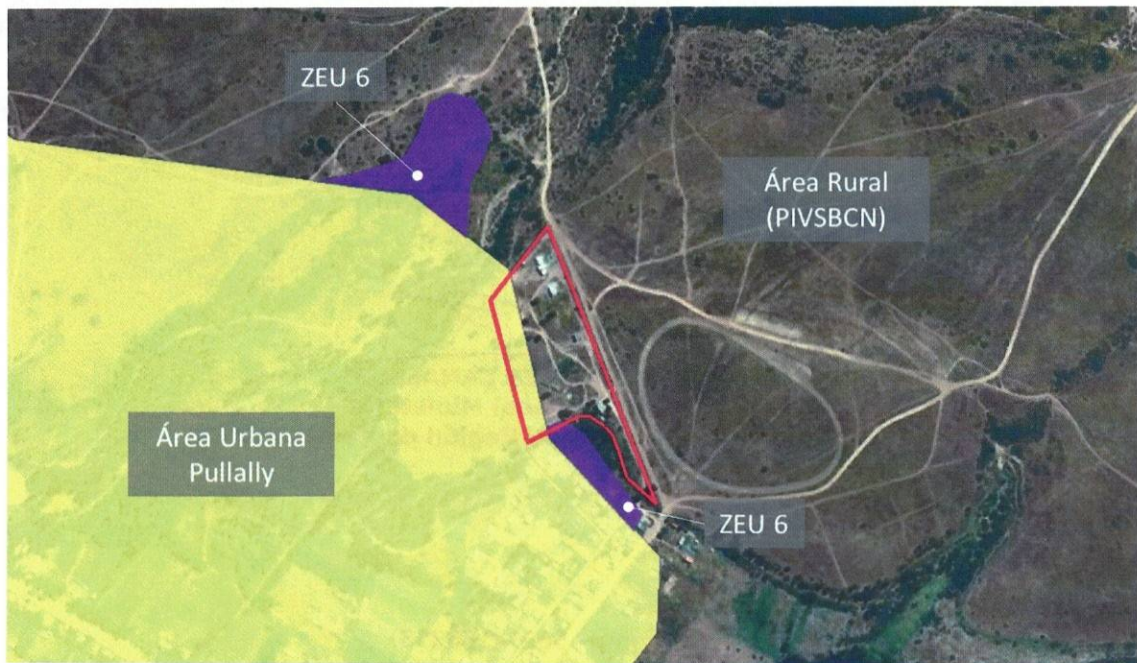


Para el predio con Rol de Avalúo N° 912-3, graficado en la imagen anterior, consta que el PRC incorpora sólo una franja en torno al deslinde oriente del predio dentro de su área urbana,

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

asignándole la 'Zona de Área Verde' (ZAV), quedando el resto del terreno dentro del Área Rural AIS.

5. Con fecha 08.08.2023 entró en vigencia la actualización del PIVSBCN, la cual reconoció los límites urbanos definidos por el PRC de Papudo, y redefinió las zonas de extensión urbana y disposiciones referidas al área rural. En este nuevo escenario, el terreno en cuestión queda afecto a las siguientes disposiciones:



Conforme se indica en la imagen precedente, la actualización del PIVSBCN no incorpora nuevas disposiciones normativas referidas al inmueble, el cual se mantiene parcialmente incorporado al área urbana de Pullally y mayoritariamente dentro del Área Rural del PIVSBCN, la cual actualiza también sus disposiciones normativas.

6. Atendiendo a su reclamación principal, referida a la no incorporación del terreno consultado dentro del área urbana de Pullally, conforme se ha expuesto en el presente oficio y de acuerdo a la normativa aplicable, la I. Municipalidad de Papudo definió el límite urbano de la comuna de Pullally a partir del área AEU 2 del PIVSBCN de 1996, convirtiéndola íntegramente en área urbana y planificando detalladamente su zonificación a escala comunal. En este sentido, corresponde informar que los PRC que se encuentran dentro de instrumentos de jerarquía intercomunal, como es el caso, sólo pueden definir sus áreas urbanas dentro del marco que establecen los planes reguladores intercomunales ocupando para ello las áreas de extensión urbana.

De conformidad a lo anterior, estando el predio con Rol N° 912-3 ubicado sólo parcialmente dentro del área de extensión urbana del PIVSBCN de 1996, fue sólo ese porcentaje de terreno el que pudo ser definido como área urbana por parte del PRC de Papudo.

Atendiendo lo anterior, desde esta SEREMI MINVU se desestima su reclamación referida a la exigencia de incorporar la totalidad del predio con Rol N° 912-3 de la comuna de Papudo al área urbana de Pullally, por tratarse de una materia que excede las facultades de los PRC, de acuerdo a la normativa urbana vigente.

7. Toda vez que el inmueble consultado se encuentra parcialmente dentro del área urbana de Pullally en Papudo, es posible delimitar la zonificación a la que se encuentra afecta el predio a partir de las coordenadas de los vértices 'PU06' y 'PU07' del límite urbano de Pullally, que se grafican en la imagen contenida en el numeral 4 del presente oficio y se describen en el art. 3 de la Ordenanza Local del PRC de Papudo. Estos puntos cuentan con las siguientes Coordenadas UTM Datum SIRGAS Huso 19s:

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Punto	Coordenada Norte	Coordenada Este
PU06	6.409.161,728	283.146,536
PU07	6.408.930,018	283.208,665

8. En su presentación adjunta el Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 141, de fecha 16.06.2025, emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Papudo en la que da cuenta de que el predio con Rol de avalúo N° 912-3 se ubica íntegramente en el área rural del PIVSBCN, lo que es contrario al pronunciamiento contenido en el presente oficio. De conformidad a lo anterior, y atendiendo las disposiciones del inciso final del art. 1.4.4 de la OGUC, se solicita a DOM Papudo rectificar su CIP N° 141/2025.
9. De conformidad a lo establecido en el art. 1.1.6 de la OGUC, publíquese este pronunciamiento en el sitio web de este Ministerio.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



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

INCLUIDO:

FZV / NMT

DISTRIBUCION:

- Destinatario (marce.bruna.a@gmail.com; +56994168853)
- DOM Papudo (Chorrillos N°9, Papudo; dom@municipalidadpapudo.cl)
- Publicación 1.1.6 OGUC (pcamposa@minvu.cl)
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA**
SI () NO ()

