



**INTERPRETA EL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA
DEL MAR EN LO REFERIDO A CALLE QUINCHILCHA.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° ---591---

VALPARAÍSO, 04 ABR 2022

VISTOS:

- a) El D.L. N° 1.305, publicado en el Diario Oficial con fecha 9 de febrero de 1976;
- b) El D.S. N° 397, publicado en el Diario Oficial con fecha 8 de febrero de 1977;
- c) El D.F.L. N° 458 (V. y U.), de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- d) El D.S. N° 47 (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones;
- e) La Ley N° 16.282 fija disposiciones para casos de sismos o catástrofes, establece normas para la reconstrucción de la zona afectada por el sismo de 28 de marzo de 1965 y modifica la ley N° 16.250, cuyo texto refundido quedó establecido mediante Decreto N° 104 del Ministerio del Interior publicado en el DO el 25 de junio de 1977.
- f) DL N° 2833 de 5 de septiembre de 1979 que simplifica tramites de transferencia de dominio y constitución de gravámenes y prohibiciones en sitios ubicados en poblaciones de propiedad de los servicios de vivienda y urbanización.
- g) La Ley N° 16.741 publicada el 08 de abril de 1968. Establece normas para saneamiento de los títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular.
- h) El DA N° 1.249 de 1967 de I. Municipalidad de Viña del Mar que aprueba el plano de loteo de autoconstrucción de Achupallas, sector de los Almendros A-B y Villa Independencia de conformidad al art 74 de la Ley N° 16.282.
- i) El DS 477 de 1971 que declaró la población en situación Irregular al amparo de la Ley N° 16.741
- j) El DS 266 de 25 de abril de 1978 MINVU Publicado en D. Oficial el 6 de mayo de 1978, que autoriza al SERVIU V región para transigir en juicio de expropiación que señala, en las condiciones que indica, previa adquisición por expropiación del saldo de terrenos del Ex fundo "Las Achupallas", de Viña del Mar, de conformidad al art 51 letra c) de la Ley N° 16.741.
- k) El D.A. N° 10949, de 2002, publicado en el Diario Oficial con fecha 13 de diciembre de 2002, Plan Regulador Comunal de Viña Del Mar; y su modificación aprobada por DA 11092 de 2012 publicada en Diario Oficial el 29 de agosto de 2012
- l) El certificado técnico urbanístico N° 938 de 3 de agosto de 2020 y 404 de 31 de agosto de 2020, ambos emitidos por la Dirección de Obras de la municipalidad de Viña del Mar.
- m) El ordinario N° 5 de 31 de mayo de 2021 de la Dirección de Asesoría Urbana de la I. Municipalidad de Viña del Mar.
- n) El ordinario N° 2956 de 3 de diciembre de 2021 de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso;
- o) El Ord. N° 131, de fecha 17 de enero de 2022, Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar;
- p) El memorándum N° 1 de 11 de noviembre de 2021 suscrito por la Secretaria Técnica Regional del Programa Regeneración de Conjuntos Habitacionales Barrios, dirigido al Jefe Departamento de Desarrollo Urbano de la SEREMI MINVU Región de Valparaíso.
- q) El memorándum N° 10, del 11 de marzo de 2022, del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI MINVU Región de Valparaíso a la Sección Jurídica de la misma SEREMI.
- r) La Resolución N° 7 y N° 8, de fecha 26 y 27 de marzo de 2019, respectivamente, de la Contraloría General de la República, que fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón;
- s) La Resolución N° 519, de fecha 01 de octubre de 1980, que nombra a la titular en la Planta Nacional de Cargos profesionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Decreto Exento N° 272/6/2020, del 4 de

febrero de 2020, que fija el orden de subrogancia (1°) del cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

1. El memorándum N° 1 de 11 de noviembre de 2021 suscrito por la Secretaria Técnica Regional del Programa Regeneración de Conjuntos Habitacionales, dirigido al Departamento de Desarrollo Urbano mediante el cual se ha requerido emitir pronunciamiento en cuanto a la existencia de la vía denominada Quinchilcha, emplazada entre el deslinde de la Villa Independencia y la Villa Arauco, sector El Olivar, de la comuna de Viña del Mar, instancia en la cual se expone que en el contexto de la intervención que realiza el Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales en el territorio, específicamente, la elaboración del plan maestro que realiza la consultora Guixé arquitectos, se ha considerado la recuperación de la quebrada poniente que colinda con la Villa Arauco, para convertirla en un parque natural que recupere la flora y fauna autóctona del sector.

Se expone además en dicho memorando que actualmente dicha quebrada constituye un sitio eriazo utilizado como botadero de basura, condición que genera riesgo de plagas, incendios, remoción en masa e incluso podrían proliferar ocupaciones irregulares, en circunstancias que no cuenta con ningún tipo de urbanización que permita su utilización para fines habitacionales o de esparcimiento. En este contexto, la consultora mencionada, realizó un estudio de títulos de dominio en el sector, concluyendo que el espacio en el que se pretende emplazar dicho proyecto constituye un inmueble fiscal de propiedad de SERVIU Valparaíso, según la inscripción de dominio que rola a fojas 2235 v., No 2538 del Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año 1959.

Se indica además que, sin embargo, la I. Municipalidad de Viña del Mar, no es concluyente en entregar certeza plena respecto de la calidad jurídica del deslinde oriente de Villa Independencia (quebrada poniente de Villa Arauco) dado que, por una parte, según certificados técnicos urbanísticos emitidos por la Dirección de Obras Municipales, se determina la existencia en dicho sector de una vialidad denominada "Quinchilcha" con los anchos indicados en el certificado N° 404-2021, y por la otra, de acuerdo al Ord. N° 5 de Dirección de Asesoría Urbana, se indica que dicha zona sería hoy, un área de reforestación.

2. Que en atención a la data de la inscripción de dominio y las construcciones emplazadas en el sector aledaño se remitió consulta a las reparticiones públicas competentes, esto es, Unidad de Gestión de Suelos SERVIU Valparaíso, Asesoría Urbana y Dirección de Obras Municipales la municipalidad de Viña del Mar, de cuyos informes se han generado dudas razonables en cuanto a la titularidad del dominio del inmueble (Quebrada) y la posibilidad de que dicho territorio este afectado por un bien nacional de uso público: la calle Quinchilcha. Lo anterior, dada la evidencia de procesos de división de suelo al amparo de diversas normas, algunas de las cuales, no establecían como requisito la aprobación y/o recepción por parte de la Dirección de Obras respectiva.

3. Que mediante D.A. N° 1.249 del año 1967 la Municipalidad de Viña del Mar aprobó el plano de Loteo de Autoconstrucción de Achupallas, sector de Los Almendros A-B y Villa Independencia, en el contexto de las excepciones establecidas en el Art. 74 de la Ley 16.282 sobre sismo o catástrofes, estableciendo en él, la vía denominada Quinchilcha con los siguientes perfiles. Ancho: 20.00mt, Calzada: 12.00mt, cera: 4.00mt.

Como es sabido, dicha ley, permite a las municipalidades otorgar recepción definitiva del loteo, aun si el mismo no cuenta con urbanización, esto, a través de una ficción legal a través de la cual dichas vías adquieren la calidad de bienes nacionales de uso público, en consecuencia, el DOM, en vista de tal antecedente ha considerado pertinente informar dicha vialidad como existente.

4. Que, sin perjuicio de lo informado por la DOM, SERVIU Valparaíso y Asesoría Urbana municipal, dan cuenta que, con posterioridad al acto administrativo precedentemente descrito, se generaron otros actos jurídicos administrativos que modificaron la situación del territorio, por lo que la realidad actual del mismo, según las inscripciones de dominio vigente y los planos posteriores al año 1967, aprobados por Asesoría Urbana Municipal y el SERVIU Valparaíso e inscritos en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, dan cuenta de situaciones jurídicas consolidadas que no fueron informadas a la Dirección de Obras respectiva y que permitirían concluir la inexistencia de la vialidad mencionada. A mayor abundamiento, cabe indicar dicha calle no fue contemplada en el instrumento de planificación vigente, ni como vía existente, ni como vía proyectada. Según se detalla a continuación:

- a) Mediante Decreto Supremo N° 477 y N° 193 de Vivienda y Urbanismo, publicados en el Diario Oficial de 22 de agosto de 1970 y 16 de abril de 1971, respectivamente se declararon en situación irregular los sectores Meseta del Gallo y El Olivar y Autoconstrucción, respectivamente. En consecuencia, al amparo de la Ley 16.741, SERVIU Valparaíso asumió la administración de dicho territorio a objeto de

ordenar, lotear, transferir y urbanizar dicha población, es decir, de sanear el territorio para solucionar los problemas de los pobladores.

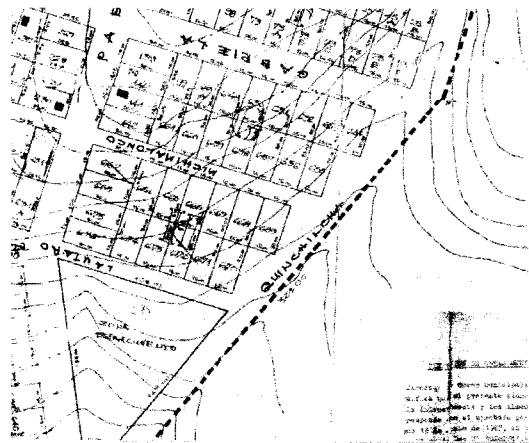
- b) Que, en el contexto y amparo de dicha normativa, mediante Decreto Supremo Nº 266 de 25 de abril de 1978 se autorizó a SERVIU Valparaíso a expropiar el saldo de terrenos y transigir en los juicios de expropiación. Dicho acto administrativo constata que la envergadura de las obras iniciadas en el contexto del loteo original, no pudieron ser desarrolladas de acuerdo a lo programado, generando litigios y controversias que se han prolongado por más de 15 años, producidas por problemáticas como, falta de otorgamiento de títulos de dominio en algunos casos; doble asignación de viviendas y terrenos, en otros; lotes tomados en los que los ocupantes han efectuado mejoras y urbanizaciones a su costa; falta de lotes para entregar a los asignatarios, entre otros, todo lo que evidencia la necesidad de reorganizar el territorio.
- c) Que de conformidad al art 51 de la Ley Nº 16.741, especialmente la letra c), la cual indica que afinada la expropiación y la transacción que se autoriza, SERVIU V Región pasaría a ser propietario del predio compuesto por los sectores “Las Chilcas”, “Las Achupallas” y “El Gallo”, cuyo dominio se inscribió a fojas 2235 vta. Nº 2538 del Registro de Propiedad del CBR de Valparaíso, correspondiente al año 1959. Dentro del mismo territorio se distinguen los sectores “El Olivar”, “Meseta del Gallo”, “Autoconstrucción”, “Villa Dulce Norte” y “Ampliación”.
- d) Que, de lo anterior, es factible deducir que operó una especie de desafectación de las respectivas vías ya que se facultaba expresamente a SERVIU para relotear, subdividir, erradicar, asignar terrenos.
- e) Luego, en base al DL 2833 de 5 de septiembre de 1979 que simplifica tramites de transferencia de dominio y constitución de gravámenes y prohibiciones en sitios ubicados en poblaciones de propiedad de los servicios de vivienda y urbanización, SERVIU Valparaíso generó un nuevo plano de loteo, archivado con el Nº 747, cuyo certificado indica que el mismo fue firmado por el Asesor Urbanista de la ilustre Municipalidad de Viña del Mar, don Hector Balbontin Cruz y que se encuentra acogido al DL Nº 2833 y Ley Nº 18.006, inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo el año 1982.
- f) Este último plano, reconfiguró el territorio, estableciendo el área que originalmente había sido dispuesta como una vialidad (calle Quinchilcha), como un área de reforestación.

5. Que de acuerdo a la normativa de urbanismo y construcciones, una vez efectuada la recepción de un loteo, pasa automáticamente ser parte del Plan Regulador de la comuna (Art 69-135 LGUC y Art 2.2.9 y 3.4.5 OGUC). En este sentido, dado que el PRC de Viña del Mar, fue elaborado y aprobado con posterioridad a la época en que se generaron los actos administrativos que han dado origen a la problemática planteada por la encargada del Programa de Recuperación de Conjuntos Habitacionales, hemos estimado necesario recurrir a dicha normativa para dilucidar la existencia de la calle en cuestión. Especialmente, porque dada la categoría de la vía, esta debió incorporarse gráficamente en los planos del instrumento.

Al respecto es necesario advertir que si bien el Plano del PRC de Viña del Mar aprobado por RES 329 de 1980 MINVU graficó el trazado de calle Quinchilcha, ésta, una vez aprobados los Planos de Reloteo de SERVIU en 1982, no fue contemplada por el Plan Regulador aprobado por DA 10949 de 2002 (DO 13/12/2002) y su plano respectivo de vialidad, situación que se mantuvo en la modificación efectuada a través de DA 11092 de 2012 (DO 29/8/2012), dando cuenta a través de tal hecho, que las operaciones territoriales acaecidas en el territorio y pormenorizadas precedentemente generaron la desafectación de dicha vialidad generada a través del DA 1249 de 1967. A continuación, se exponen imágenes que grafican cronológicamente la situación de la calle Quinchilcha a lo largo del tiempo: (Plano de sismo año 1967, Plano de Reloteo 2833, PRC 1980, PRC de 2002 y la actualización de la vialidad estructurante del PRC de 2002 efectuada el año 2012)



Plano DA 1249 de 1967 (vista general)



Plano DA 1249 de 1967 (acercamiento Calle Quinchilcha)

aprobado en virtud del DL 2833, atribuyó a ese espacio la calidad de un sector de reforestación, no una vialidad.

7. Que, de conformidad a lo establecido en el art 4 de la LGUC, la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, detenta la facultad de interpretar los instrumentos de planificación territorial, por lo cual se ha estimado procedente ejercerla a fin de dilucidar la existencia de la vialidad en comento.
8. Que, de acuerdo a todo lo expuesto, en este acto se procede a interpretar el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, aprobado por Decreto Alcaldicio N°10949 de 2002, publicado en el Diario Oficial con fecha 13 de diciembre de 2002 y su modificación denominada "Actualización de Vialidad Estructurante" aprobada por DA 11092 de 2012 publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de agosto de 2012 en el sentido de constatar la inexistencia de la calle Quilchincha por no haber sido incorporada en el cuadro de Vialidad Estructurante, ni en el plano respectivo correspondiendo a ese sector la zonificación V7 de dicho IPT y no de espacio público como erróneamente se ha sostenido por el Director de Obras.

RESUELVO:

1. **INTERPRÉTASE** el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar en el sentido de precisar que la vía denominada calle Quinchilcha no forma parte de las vialidades proyectadas y/o existentes del instrumento de planificación, correspondiendo considerar el sector de emplazamiento como un área con usos de suelo determinado por la zona V7 de dicho Instrumento de Planificación Territorial.
2. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución al Departamento de Asesoría Urbana y a la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar y a SERVIU Valparaíso para los fines pertinentes.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y COMUNÍQUESE




EZV/KCF

DISTRIBUCIÓN

- Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar: (julvent@munivina.cl)
- Asesoría Urbana, SECPLA Municipalidad de Viña del Mar: (pablo.rodriguez@vinadelmarchile.cl)
- SERVIU Región de Valparaíso (Oficina de Gestión de Suelos, Loteos Irregulares y Asentamientos Precarios)
- Secretaria Técnica Regional del Programa Regeneración de Conjuntos Habitacionales
- Archivo DU
- Oficina de Partes.
- Archivo.