



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

**ORD :** - 182 /

**ANT.:** Presentación de fecha 01.10.2024, suscrita por Pía Aravena Marchant, solicitando especificar el límite entre dos zonas del PREMVAL en el predio Rol de Avalúo N° 284-103 de la comuna de Quintero.

**MAT.:** Precisa según art. 4 de la LGUC, límite entre dos zonas del PREMVAL aplicable al predio Rol de Avalúo N° 284-103 en la comuna de Quintero.

**VALPARAÍSO, 17 ENE. 2025**

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

**A: PÍA ARAVENA MARCHANT**

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación citada en Antecedentes, solicitando precisar la delimitación de las Zonas (ZEU 1) y (ZEU 16) del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) aplicables al predio Lote D-1 ubicado en Camino Ritoque, Parcela Las Salinas, Rol N° 284-103 de la comuna de Quintero, de conformidad a lo solicitado en Acta de Observaciones de la DOM.

1. Respecto de su solicitud, al amparo de la normativa urbana vigente, esta SEREMI MINVU puede pronunciarse en los términos siguientes:

1.1. El numeral 7 del Acta de Observaciones de la Dirección de Obras Municipales de Quintero señala: *"Considerando que existen dos áreas del PREMVAL que afectan al predio, debe solicitar la especificación de las zonas por parte de la SEREMI MINVU. Esto debe ser graficado claramente en planos y dar cumplimiento a las normas exigidas por el IPT aplicable."*

1.2. De conformidad a lo establecido en el inciso octavo del art. 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC): *"La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo"*.

Al respecto, cabe informar que es competencia de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Quintero informar las normas urbanísticas aplicables, y por ende la zonificación derivada del Instrumento de Planificación Territorial (IPT) respectivo, en este caso el PREMVAL.

1.3. Sin perjuicio de lo anterior, y considerado 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"*; podemos pronunciarnos precisando la zonificación aplicable al predio en cuestión.



1.4. El PREMVAL corresponde al Instrumento de Planificación Territorial de nivel Metropolitano vigente para la comuna de Quintero, en particular para el área donde se ubica el predio consultado. En este tenor, el instrumento presenta dos zonas que aplican al predio identificado con un círculo en Imagen 1, del instrumento graficado a continuación.

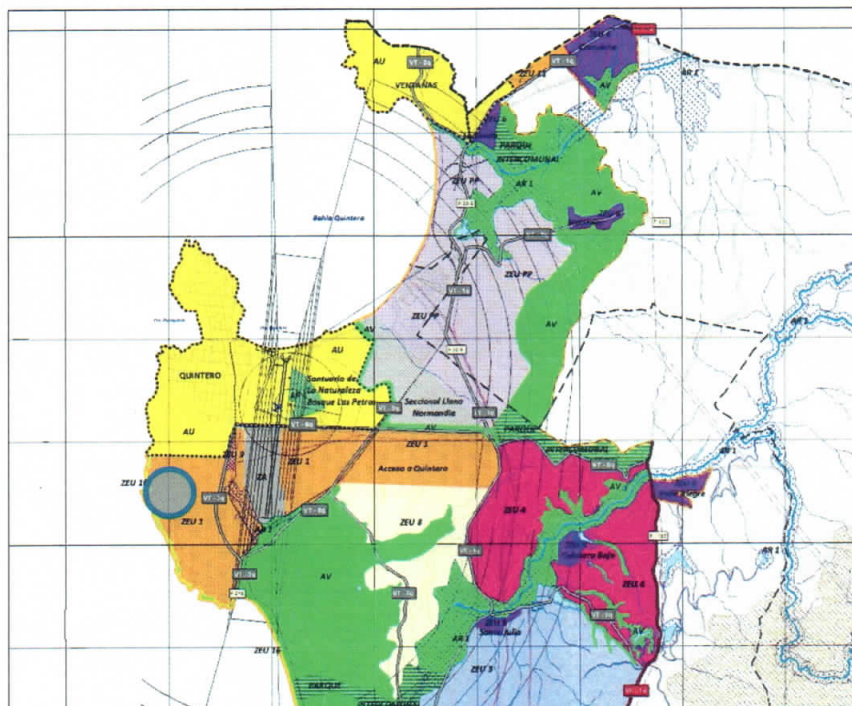


Imagen 1: Sector de emplazamiento del predio

1.5. De los antecedentes aportados en el expediente de solicitud de precisión, cabe señalar que hemos tomado conocimiento de la gestión de un proyecto de Condominio, según Imagen 2 a continuación.

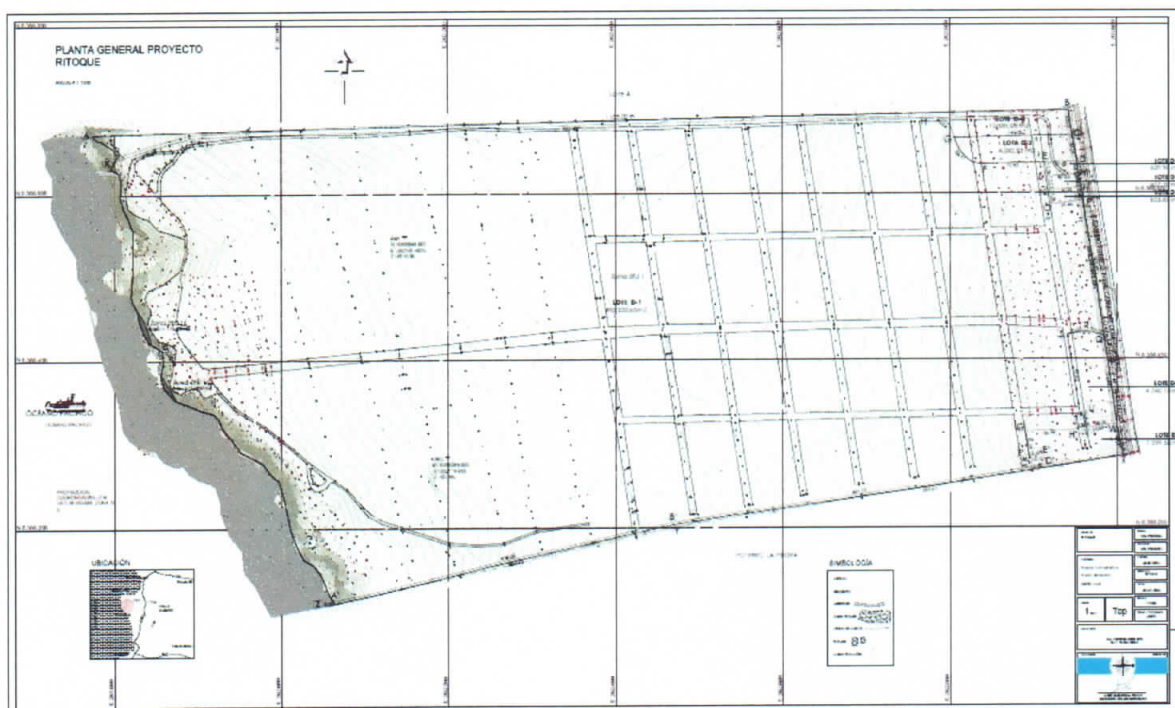


Imagen 2: Proyecto de Condominio

1.6. Considerando que el plano del PREMVAL se encuentra graficado a escala 1:50.000, para verificar la correcta delimitación de dicho instrumento, es pertinente superponer el emplazamiento informado, del predio en cuestión, con las coberturas de representación cartográfica georreferenciada de la zonificación del instrumento, elaboradas por esta SEREMI MINVU sobre la foto satelital del sector.



Analizada la delimitación de las zonas del PREMVAL sobre el predio identificado con el Rol de Avalúo N° 284-103 de la comuna de Quintero, informado en los antecedentes, consta que éste se encuentra normado por las zonas ZEU 1 y ZEU 16, según se indica en la imagen 3, a continuación, respecto de lo que cabe destacar que específicamente la Zona ZEU 16 tiene como propósito resguardar con norma más restrictiva el sector que abarca desde la línea de más alta marea hasta la cima de los acantilados costeros. En consecuencia, por la vía interpretativa según el artículo 4 de la LGUC, hemos detallado el trazado que delimita la Zona ZEU-16 de la Zona ZEU-1 respecto del Lote Rol 284-103, respetando el borde de los acantilados.



Imagen 3: Terreno completo con distinción de los dos encuentros de zonas del PREMVAL



Imagen 4: Interpretación de la delimitación de zonas ZEU 1 y ZEU 16 del PREMVAL en el predio

1.7. Para mayor precisión, se han graficado en el plano de imagen 4 precedente, los puntos más restrictivos respecto del predio, en función de la Zona ZEU-16, que permiten describir el límite entre las zonas ZEU 1 y ZEU 16, dentro del predio con Rol N° 284-103. Estos puntos corresponden a las siguientes Coordenadas UTM 19H:

Punto	Coordenada Este	Coordenada Norte
1	261789.79 m E	6366670.49 m S
2	261838.87 m E	6366535.01 m S
3	261866.48 m E	6366424.07 m S
4	261918.90 m E	6366355.82 m S
5	261955.95 m E	6366322.23 m S
6	261987.06 m E	6366296.24 m S
7	262005.24 m E	6366268.05 m S
8	262070.10 m E	6366167.26 m S
9	262074.65 m E	6366111.27 m S

1.8. Se informa lo anterior de conformidad a nuestras competencias definidas en el artículo 4 de la LGUC, atendiendo su solicitud de aclaración, sin perjuicio de lo que al respecto se pueda pronunciar la DOM de Quintero en su rol de responsable de la aplicación de la norma.

Saluda atentamente a Ud.



*[Handwritten signature]*

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

*[Handwritten signature]*  
**FZV / MVVD**

**DISTRIBUCION:**

- Destinatario: Pía Aravena Marchant [pia.aravena.tao@gmail.com](mailto:pia.aravena.tao@gmail.com)
- Oficina de Partes
- Publicar en sitio Institucional, cc: [pcamposa@minvu.cl](mailto:pcamposa@minvu.cl)
- Archivo.

**PUBLICAR TRANSPARENCIA** SI ( ) NO ( )

