



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

**ORD :** 1043 /

**ANT.:** Presentación, de fecha 05.12.2023, suscrita por Cristófer Jaques Purcell, en que solicita precisar zonificación de PREMVAL en predio con Rol de avalúo N° 160-17, Localidad de Los Maitenes, comuna de Casablanca.

**MAT.:** Precisa, de conformidad a art. 4° LGUC, zonificación de PREMVAL aplicable a predio con Rol de avalúo N° 160-17, comuna de Casablanca.

**VALPARAÍSO, 07 MAYO 2024**

**DE: SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE VALPARAÍSO.**

**A: CRISTÓFER JAQUES PURCELL**

La Secretaría 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 solicita precisar si la propiedad Rol avalúo N° 160-17, ubicada en la Localidad de Los Maitenes, comuna de Casablanca, se encuentra emplazada en la Zona AR NP del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) según el CIP adjunto a su presentación. Dentro de la presentación adjunta planimetría de propuesta de subdivisión en el predio, solicitando la prescindencia de dicha subdivisión.

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

1. De conformidad a lo establecido en el inciso 8° 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"*.

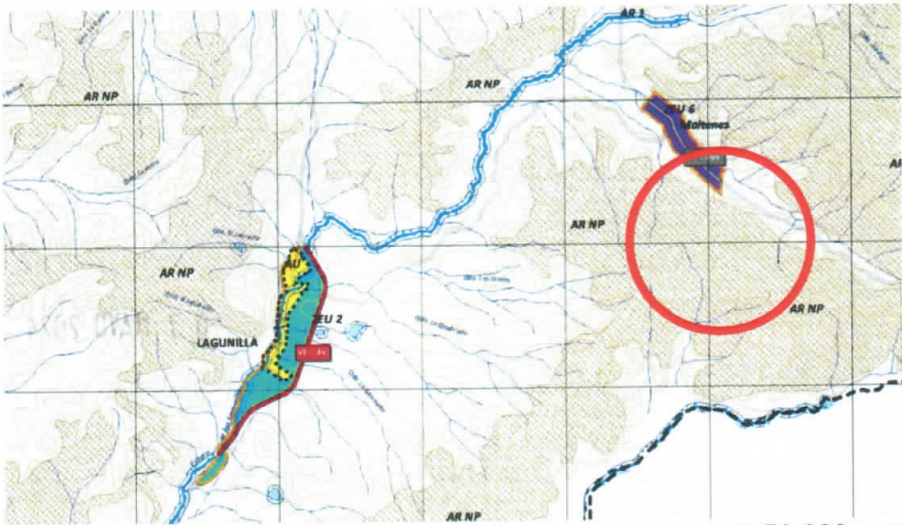
Al respecto, cabe informar que es competencia de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Casablanca informar las normas urbanísticas aplicables, y por ende la zonificación derivada del Instrumento de Planificación Territorial (IPT) respectivo, en este caso el PREMVAL.

2. 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.

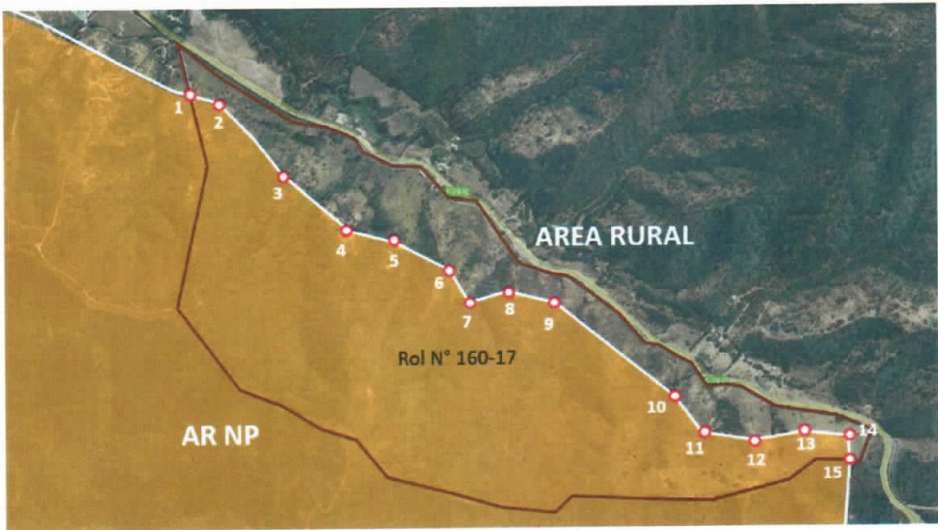


DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

3. En relación a los antecedentes El PREMVAL corresponde al Instrumento de Planificación Territorial de nivel intercomunal vigente para la comuna de Casablanca, en este sector, el instrumento presenta la Zona Área de riesgo en terrenos en pendiente AR NP. Esta establece para el predio una zonificación de Área de Riesgo dentro del Área Rural.



4. Dado que el plano del PREMVAL se encuentra graficado a una 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 PREMVAL, elaboradas por esta SEREMI MINVU y disponibles en la plataforma IDE Chile, sobre la foto satelital del sector.
5. Analizada de forma precisa la delimitación de la zona del PREMVAL sobre la delimitación del predio con Rol de Avalúo N° 160-17 de la comuna de Casablanca, informado por el particular, consta que éste se encuentra normado por la el Área de riesgo en terrenos en pendiente AR NP, además del Área Rural del PREMVAL, según se indica en la imagen siguiente:



6. Para mayor precisión, se han identificado en el plano 15 puntos que permiten describir la poligonal de la delimitación del área AR NP en el área rural dentro del predio con Rol N° 160-17. Estos puntos cuentan con las siguientes Coordenadas UTM 19H:

Punto	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6298397.19 m S	278564.06 m E
2	6298376.90 m S	278652.06 m E

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

3	6298127.61 m S	278883.63 m E
4	6297957.83 m S	279103.82 m E
5	6297917.17 m S	279249.95 m E
6	6297825.78 m S	279432.55 m E
7	6297733.82 m S	279493.44 m E
8	6297764.95 m S	279623.87 m E
9	6297729.63 m S	279770.74 m E
10	6297451.54 m S	280133.11 m E
11	6297335.84 m S	280233.94 m E
12	6297313.05 m S	280390.41 m E
13	6297335.14 m S	280550.22 m E
14	6297328.36 m S	280686.86 m E
15	6297258.81 m S	280687.47 m E

7. Ahora bien, en lo que concierne a la consulta si es factible subdividir dicho predio, según la presentación, y En conformidad a lo establecido en Dictamen N° 41619 de fecha 01.07.2013 de Contraloría General de la República, corresponde a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, velar porque la subdivisión de los terrenos rurales con fines diversos a los del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ubicados al interior de los límites de los Planes Reguladores Metropolitanos, cumplan con la superficie predial mínima establecida en ellos, de modo que, para tales efectos, resulta procedente que dichas reparticiones certifiquen el cumplimiento de esa normativa, por cuanto tal actuación se enmarca en la esfera de sus atribuciones.
8. Además, En armonía con lo antes señalado, la División de Desarrollo Urbano ha emitido la Circular Ord. N°0283 de fecha 22.05.2014, DDU 267, posteriormente modificada por su Circular Ord N° 12 de fecha 18.01.2021, DDU 455, mediante la cual se instruye a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo en el sentido de que deben verificar y certificar el cumplimiento de la norma urbanística "superficie predial mínima" establecida en el correspondiente instrumento de planificación territorial, así como cautelar que de dichas subdivisiones no se generen núcleos urbanos al margen de la planificación.
9. Dicho lo anterior, esta Seremi Minvu informa que la propuesta de subdivisión presentada en su solicitud, de 30 lotes resultantes cumplirían con la superficie de subdivisión predial mínima aplicable para el área rural del PREMVAL, conforme a lo dispuesto en el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso. Sin embarco corresponderá ponderar al interesado si la propuesta cumple con los criterios establecidos en la Resolución N° 2478 de fecha 31.12.2018 que establece criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana.



  
LPG / PVH

**DISTRIBUCION:**

- Oficina de Partes.
- Publicar en sitio Institucional, cc: [pcamposa@minvu.cl](mailto:pcamposa@minvu.cl)
- Archivo.
- Usuario externo: [cristofer.jaques@gmail.com](mailto:cristofer.jaques@gmail.com) +56941023175

**PUBLICAR TRANSPARENCIA**

SI ( ) NO (X)



Saluda atentamente a Ud.

  
**BELEN PAREDES CANALES**

Secretaria Regional Ministerial  
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

