

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

**INTERPRETA EL PLAN REGULADOR
METROPOLITANO DE VALPARAÍSO Y EL PLAN
REGULADOR COMUNAL DE QUILPUÉ EN EL
SENTIDO DE PRECISAR TRAZADO DEL LÍMITE
URBANO DEL SECTOR SUR DE LA COMUNA DE
QUILPUÉ.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1172

VALPARAÍSO, 21 NOV. 2024

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 Res. Afecta N° 31.4.128 de 2013, publicada en Diario Oficial con fecha 02.04.2024 que aprueba el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL);
- f) El D.A. N° 2732, de 2019, publicado en el Diario Oficial con fecha 26.07.2019, aprueba actualización del Plan Regulador Comunal de Quilpué;
- g) El Ord. N° 386 de 02.05.2024 de la Municipalidad de Quilpué;
- h) La Resolución N° 7 y N° 14, del 2019 y 2023, respectivamente, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón;
- i) Las facultades que me confiere el D. S. N° 22 (V. y. U) de fecha 06 de mayo del 2022, que nombra a la suscrita en el cargo de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Valparaíso.

CONSIDERANDO:

1. El oficio Ord. N° 386 de 02.05.2024 de la Municipalidad de Quilpué, mediante el cual, en el contexto del levantamiento de información catastral del área siniestrada por la catástrofe del incendio, informa que se hallaron imprecisiones en el trazado del límite urbano sur, entre la descripción que indica la Memoria del Plan Regulador Comunal (2019), el Plano N°02 del PREMVAL (2014), la Ordenanza Comunal y lo graficado en Plano del PRC entre los vértices 208 y 212 del límite urbano, en el sector de Los Fundadores-Nuevo Horizonte y Condominio Hogar Dulce Hogar, de la comuna de Quilpué.
 - 1.1. En el caso del sector del loteo Los Fundadores-Nuevo Horizonte, se ha observado que el actual límite urbano graficado en los planos del PRC vigente, divide al loteo en área urbana y área rural, dejando cerca de la mitad del conjunto en área rural, situación que es incoherente con el otorgamiento del permiso de loteo (aprobado en 2013) y posterior recepción del loteo SERVIU, que se habría ajustado al límite urbano del Plan Regulador Comunal del año 1971.
 - 1.2. En relación al caso del Condominio de Viviendas Sociales Hogar Dulce Hogar (el cual cuenta con recepción definitiva del 2012), se encuentra situado en el vértice 208 del actual límite urbano de PRC, por lo que actualmente se encontraría parcialmente en área rural, siendo que se emplazaba originalmente dentro de los límites del área urbana del PRC de 1971.
 - 1.3. Analizados entre los componentes del PRC vigente, las descripciones de los vértices presentes en la Ordenanza Comunal del PRC no serían coherentes con los puntos graficados en el Plano del PRC. En dicho contexto, la Municipalidad solicita a ésta SEREMI MINVU, un pronunciamiento con la finalidad de reconocer que ambas áreas de los proyectos identificados se encuentran al interior del límite urbano del PRC, con el fin de aclarar dicha situación en el contexto de los permisos que se requieren en el proceso de reconstrucción, estableciendo coherencia entre los documentos que intervienen en la planificación urbana de nivel comunal.
2. Que, en relación a la definición del límite urbano del PRC de Quilpué vigente (2019), la Memoria del Plan Regulador señala en el literal a) del numeral 2.1 de la Síntesis Normativa, lo siguiente: "Quilpué define como área urbana el límite urbano definido por el PRC de 1971 y sus modificaciones que suman un total de 3.195 has, a lo cual se suma un total de 995 has



de zonas de extensión urbana, de las cuales tan solo 259 has tienen destino habitacional-mixto (ZEU-I y ZEU-7) y las restantes 736 has son destinadas a parques y áreas verdes intercomunales" (el subrayado es nuestro).

- 2.1. Al respecto, la Municipalidad de Quilpué argumenta que: *"De acuerdo a lo precitado, los límites del Área Urbana de Quilpué se incrementaron en las áreas de extensión urbana por el sector norte, pero no señala reducción de las áreas urbanas fijadas previamente por el Plan Regulador Comunal de 1971, más bien tan sólo su ampliación"*.
- 2.2. En relación a las descripciones de los vértices descritos en la Ordenanza Comunal del PRC, en el artículo 2.1 *"Descripción de los límites urbanos"*, respecto de los puntos graficados en el Plano del PRC, expresa que el emplazamiento en el Plano de los vértices 208, 210, 211 no sería coherente con la descripción de la ordenanza.
3. Las facultades entregadas a esta SEREMI MINVU por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), relativas al deber de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, en base a lo cual se analiza lo solicitado.
 - 3.1. Con los antecedentes tenidos a la vista, es posible visualizar una diferencia significativa entre el trazado del límite urbano graficado en el plano original del PRC del año 1971 (presente en la "Hoja 2" del instrumento), y el trazado del límite graficado en el plano del PRC vigente del año 2019.
 - 3.2. En dicho contexto, es posible observar que existió una alteración entre la definición del límite urbano del PRC de 1971 y el trazado graficado en el plano del PREMVAL aprobado el año 2014. Revisado el instrumento de escala metropolitana, en el apartado de "Áreas Urbanas" de la Memoria Explicativa se expresa, que: *"El área urbana corresponde a la definida por los Planes Reguladores Comunales, Planes Seccionales y Límites Urbanos vigentes y se encuentran reguladas por dichos instrumentos conforme al ámbito de acción que les ha fijado la normativa vigente"*. Junto a lo anterior, la Ordenanza local dispone en el título "Área Urbana" contenido en el artículo 13, que *"El área urbana corresponde a la definida por los Planes Reguladores Comunales, Planes Seccionales y Límites Urbanos vigentes, las cuales se encuentran graficados como AU en el Plano PREMVAL"* para luego listar las áreas urbanas de dichos instrumentos, donde se incorpora el área urbana de Quilpué.
 - 3.3. Que conforme se indica en la Res. Afecta N°31/4/0128 de 25.10.2013 que promulga el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, en el considerando N°5 se expresa que *"en cumplimiento de la normativa de aprobación del instrumento y según consta de oficio N° 1487 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Valparaíso se efectuaron las consultas a los municipios respectivos, conforme se señala a continuación"* para enlistar los oficios de consultas a municipios de cada una de las comunas que forman parte del plan, entre los que se refieren los oficios Ord. N° 364 de fecha 04.07.2013 y Ord. N° 398 de fecha 12.07.2013, ambos de la I. Municipalidad de Quilpué, en los que no observan materias relacionadas con el trazado del límite urbano sur propuesto por el PREMVAL en el sector en estudio.
 - 3.4. Que posterior a la entrada en vigencia del PREMVAL, la Asesoría Urbana de la Municipalidad de Quilpué, mediante los oficios Ord. N°27 de 20.06.2014 y el Ord. N°14 de 13.02.2015, solicitó precisar los límites de zonificación del PREMVAL en lo que afectan a la superficie comunal. Respondiendo dicha solicitud, mediante la Res. Ex. N°2098 de 07.08.2015, ésta SEREMI MINVU resolvió Interpretar al PREMVAL en lo relativo a precisar los límites de las zonas de extensión urbana de la comuna de Quilpué, posterior a un trabajo de análisis cartográfico donde la Municipalidad propuso el ajuste cartográfico. Con ello se interpretó el PREMVAL adjuntando el Plano Interpretativo PREMVAL 09. En dicha circunstancia tampoco se precisó el límite urbano del sector en consulta.
 - 3.5. A continuación, en el proceso de aprobación de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Quilpué, el Municipio de Quilpué cursó dos procesos de revisión del instrumento ante la SEREMI MINVU conforme a las disposiciones del artículo 2.1.11 de la OGUC. El primero de ellos, mediante el oficio Ord. N°1345 de 16.11.2018, el Municipio de Quilpué reingresó a la SEREMI MINVU el Proyecto de Plan Regulador Comunal, corrigiendo las observaciones formuladas por el Ord. N°3306 de 29.10.18 de la SEREMI. En el punto 3.3. de ese oficio, y en relación a la Descripción de los Límites



Urbanos, se respondió la observación de la SEREMI que indicaba que *"En lo que respecta a la concordancia del instrumento con el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso se observa que, en el sector identificado en la imagen adjunta, el límite urbano graficado en el instrumento no es concordante con lo establecido por el PREMVAL"*. Al respecto, la respuesta Municipal indicó lo siguiente: *"Se procede a ajustar el límite graficado, de manera que sea concordante con el PREMVAL. Se hace presente que el PREMVAL, al definir el límite urbano intercomunal no se ajustó al límite urbano del Plan Regulador Comunal de Quilpué vigente desde el año 1971, situación que escapa a sus competencias (art 2.1.7. OGUC). Toda vez que NO consideró la descripción contenida en la ordenanza local, que define claramente el límite del sector en cuestión en la cota 150"*. Finalmente, mediante el Ord. N°3692 de 30.11.2018, la SEREMI MINVU expresa que *"Se acoge la respuesta, dándose por subsanada la observación. Sin perjuicio de lo anterior, es oportuno precisar que la existencia de alguna discordancia como la expuesta en su respuesta, no fue puesta en conocimiento de la SEREMI durante el proceso de observaciones que se realizó dentro del proceso aprobatorio del PREMVAL. A mayor abundamiento sobre la materia cabe señalar que durante el año 2015 se efectuó un proceso de revisión cartográfica a solicitud de la asesora urbana del municipio, en el cual tampoco se planteó dicha discordancia"*. Es pertinente acotar que dicho oficio finalmente informó negativamente el proceso, por lo cual el Municipio ingresó una nueva solicitud de informe favorable conforme al proceso dispuesto en el artículo 2.1.11 de la OGUC, donde se mantuvo el límite urbano corregido en oficio antes citado, proceso que finalmente fue informado favorable mediante el oficio Ord. SEREMI MINVU N° 2237 de fecha 19 de julio de 2019; con lo cual, el Plan Regulador de Quilpué continuó su proceso de aprobación y promulgación, con el trazado del límite sur conocido y actualmente vigente.

- 3.6. En cuanto al contenido del PRC de Quilpué vigente, es posible observar que efectivamente existe una incoherencia entre los puntos descritos en el límite urbano del artículo 2.1. de la ordenanza local, en la *"Descripción de los límites urbanos"*, específicamente en el vértice de los puntos 210 y 211, cuya ubicación en el plano no es coincidente con la descripción del vértice ni con las coordenadas UTM.
- 3.7. Conforme a lo señalado en los puntos anteriores, existe una diferencia sustancial entre los trazados del límite urbano del sector identificado, que se encuentran graficados en los Planes Reguladores de Quilpué de los años 1971 y 2019. Considerando la historia de aprobación de los instrumentos explicada previamente, específicamente del PREMVAL con sus interpretaciones y del PRC de Quilpué, y en consideración a que fue una materia que se revisó en dichas oportunidades, incluso siendo observada en el proceso aprobatorio del PRC, no es factible hacer valer el trazado del límite del PRC de 1971, en todo el tramo identificado entre los vértices 208 y 2012 del PRC de Quilpué, teniendo en cuenta además, las diversas afectaciones que puede generar una modificación de dichas características, toda vez que una superficie considerable que actualmente se encuentra emplazada en área urbana, pasaría a ser área rural.
- 3.8. En dicho contexto, se estima pertinente interpretar tanto del Plan Regulador Comunal de Quilpué, como del PREMVAL, en lo relativo a precisar el trazado del límite urbano que afecta particularmente a la superficie de los proyectos "Condominio de Viviendas Sociales Hogar Dulce Hogar", "Los Fundadores II" y "Nuevo Horizonte", identificados en la solicitud Municipal, que quedaron emplazados parcialmente fuera del límite urbano producto de un error de gráfica de esos instrumentos. Con lo anterior, validar que dichos proyectos se encuentran al interior del área urbana, toda vez que fueron loteos con permisos correctamente aprobados y recepcionados por la Dirección de Obras Municipales con emplazamiento original al interior del límite urbano, previo a la modificación de esos planes reguladores. Lo anterior considerando, los expedientes que se señalan a continuación:
 - Condominio Hogar Dulce Hogar
 - N° de Rol: 3505-10
 - Permiso de Obra Nueva: N°348/2009 de 11.12.2009.
 - Certificado de Recepción: N°049/2012 de 08.05.2012.
 - Los Fundadores II
 - N° de Rol: 3505-13 (Lote A1a)
 - Permiso de Obra Nueva: N°257/2013 y Res. N°093/2013 de 03.12.2013.
 - Certificado de Recepción: N°003/2018 y 007/2018 de 16.01.2018.
 - Nuevo Horizonte
 - N° de Rol: 3505-13 (Lote A1b)
 - Permiso de Obra Nueva: N°263/2013 de 04.12.2013 y Res. N°093/2013 de 03.12.2013.





- Certificado de Recepción: N°004 y 008/2018 de 16.01.2018 y Res. 094/2013.

4. Finalmente, en atención a que actualmente ésta SEREMI MINVU, se encuentra elaborando el estudio de "Modificación PREMVAL – Análisis Interfaz Rural-Urbana: Riesgo de Incendio e Imagen Objetivo Preliminar", cuyo objetivo general es analizar y proponer estrategias normativas para lograr el desarrollo armónico de los diversos territorios que componen el espacio rural del área metropolitana del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), en su interfaz rural-urbana; se determina incorporar dentro de los objetivos del estudio, el análisis de la pertinencia de modificar el trazado del límite urbano en ese sector.

RESUELVO:

- I. **Interprétese** el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) en el sentido de precisar el trazado del límite urbano sur, en el sector de "Sector Condominio Hogar Dulce Hogar" conforme se grafica en el plano nominativo adjunto a la Resolución y que forma parte de ella.
- II. **Interprétese** el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) en el sentido de precisar el trazado del límite urbano sur, en el sector de "Sector Loteo Los Fundadores – Nuevo Horizonte" conforme se grafica en el plano nominativo adjunto a la Resolución y que forma parte de ella.
- III. **Interprétese** en Plan Regulador Comunal de Quilpué (2019) en coherencia con la interpretación al PREMVAL señalada en los puntos precedentes, resultando aplicable la zonificación urbana del PRC directamente aledaña al sector en que se precisa el límite urbano.
- IV. **Notifíquese** al Gobierno Regional de Valparaíso y a la Ilustre Municipalidad de Quilpué, particularmente a la Dirección de Obras Municipales y a la Asesoría Urbana, para fines pertinentes.
- V. **Publíquese** la presente Resolución en el Diario Oficial y en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en el artículo 1.1.6. de la OGUC.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y COMUNÍQUESE



KCF / FZV / MVBR

DISTRIBUCIÓN:

- Ilustre Municipalidad de Quilpué: Augusto Carozzi N° 841, Quilpué; +56 32 218 6111; partes@quilpue.cl
- Unidad Asesoría Urbana Municipio Quilpué. czamorano@quilpue.cl
- Dirección de Obras Municipales de Quilpué, obras@quilpue.cl
- Gobierno Regional de Valparaíso: oficinadepartes@gorevalparaiso.gob.cl; Melgarejo N° 669, Valparaíso
- Sección Jurídica.
- Departamento de Desarrollo Urbano.
- Expediente Interpretación artículo 4° LGUC: pcamposa@minvu.cl
- Coordinador del estudio "Modificación PREMVAL – Análisis Interfaz Rural-Urbana": nmoragat@minvu.cl
- Oficina de Partes.
- Archivo

ADJUNTA:

- Planos de interpretación.

PUBLICAR TRANSPARENCIA:



SI () NO ()





SITUACIÓN INTERPRETADA




 Límite urbano Plan Regulador Comunal

 Coordenada referencial

ID	COORD X	COORD Y
1	269069,11	6340476,77
2	269120,46	6340457,45

Coordenadas TUM Datum WGS 1984 Huso

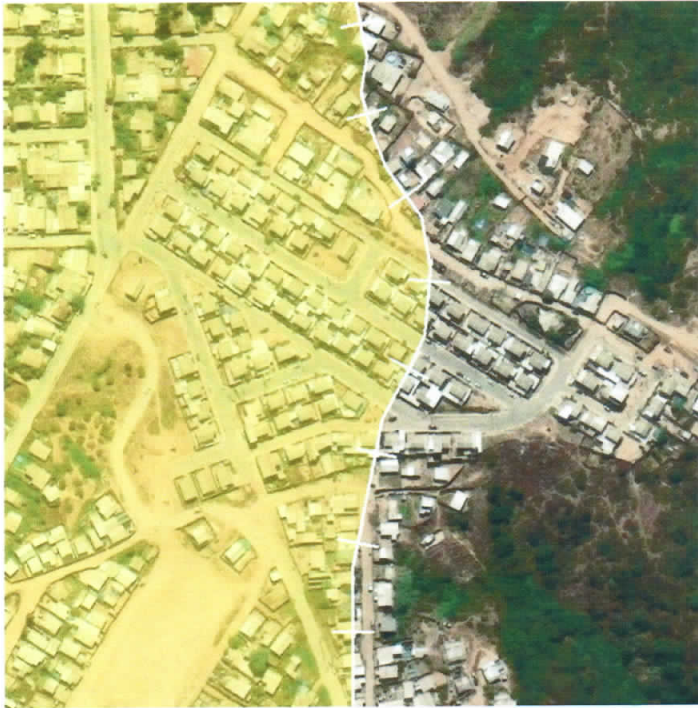


JEFA DE DEPTAMENTO DE DESARROLLO URBANO



PLANO INTERPRETATIVO PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE VALPARAISO - PREMVAL
"INTERPRETA LIMITE URBANO SUR COMUNA DE QUILPUE:
SECTOR LOTEOS LOS FUNDADORES – NUEVO HORIZONTE"
PLANO ASOCIADO A RES. EX. N° 1172 DE FECHA 21 NOV. 2024

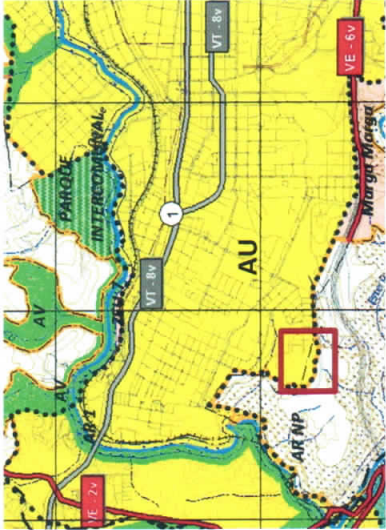
SITUACION VIGENTE



SITUACION INTERPRETADA



ESQUICIO DE UBICACION



SIMBOLOGÍA

- Limites urbano Plan Regulador Comunal
- Coordenada referencial

COORDENADAS REFERENCIALES

ID	COORD X	COORD Y
1	269491,13	6339449,09
2	269483,08	6339304,01
3	269538,31	6339267,74
4	269558,37	6339294,92
5	269596,43	6339419,21

Coordenadas UTM Datum WGS 1984 Huso 19 S



FELIPE ZARH VINUELA
JEFE DE DEPTAMENTO DE DESARROLLO URBANO



BELEM PAREDES CANALES
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAISO