DIARIO OFICIAL
DE LA REPUBLICA DE CHILE
Ministerio del Interior y Seguridad Pública

I SECCIÓN

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.659 | Sábado 23 de Septiembre de 2023 | Página 1 de 7

Normas Generales

CVE 2379219

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región de Valparaíso

RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE RESOLUCIÓN Nº 224 EXENTA DE 2023 DE SEREMI MINVU REGIÓN DE VALPARAÍSO

(Resolución)

Núm. 1.174 exenta.- Valparaíso, 6 de septiembre de 2023.

Vistos:

a) El DL Nº 1.305, publicado en el Diario Oficial con fecha 9 de febrero de 1976;
b) El DS Nº 397, publicado en el Diario Oficial con fecha 8 de febrero de 1977;
c) El DFL Nº 458 (V. y U.), de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones;
d) El DS Nº 47 (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones;
e) El DA Nº 2.732, de 2019, publicado en el Diario Oficial con fecha 26.07.2019, aprueba actualización del Plan Regulador Comunal de Quilpué;
f) La resolución exenta Nº 224, de fecha 2 de marzo de 2023, de Seremi Minvu Valparaíso, publicada en el D.O. el 21 de marzo de 2023;
g) Recurso de reposición y en subsidio jerárquico de fecha 28 de enero de 2023;
h) La resolución exenta Nº 409, de fecha 14 de abril de 2023, de Seremi Minvu Valparaíso, publicada en el D.O. el 20 de abril de 2023;
i) Memorándum Nº 27 del Departamento de Desarrollo Urbano de fecha 10 de mayo de 2023;
j) Escrito de la Ilustre Municipalidad de Quilpué ingresado con fecha 11 de mayo de 2023 en que se hace parte del proceso administrativo;
k) Escrito de Inmobiliaria Alto Quilpué SpA, ingresado con fecha 14 de junio de 2023, en que se hace parte del procedimiento administrativo;
l) Las resoluciones Nos 7 y 14, de fecha 26 de marzo de 2019 y 29 de diciembre de 2022, respectivamente, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón, y que determina los montos en unidades tributarias mensuales, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a Toma de Razón o Controles de Reemplazo cuando corresponda.
m) Las facultades que me confiere el DS Nº 22 (V. y U.) de fecha 6 de mayo de 2022, que nombra a la suscrita en el cargo de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región Valparaíso.

Considerando:

1. La resolución exenta Nº 224, de fecha 2 de marzo de 2023, frente a un requerimiento de un particular, viene a interpretar el Plan Regulador Comunal de Quilpué (en adelante PRCQ) respecto de la aplicabilidad de la norma urbanística de "densidad máxima", en la zona de Equipamiento Preferente denominada "Centralidades nuevos desarrollos sur" (C6), asociado al predio ubicado en Heriberto Neira Nº 2007, Rol SII Nº 3501-16, de la comuna de Quilpué, determinando:

a) Que el uso de suelo residencial, para los destinos contenidos en la tabla de usos correspondientes del Art. 5.1., estaría admitido en la zona C6 de PRC, toda vez que se advierte

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diariooficial.cl

que la ordenanza del PRC dispone expresamente que el uso de suelo residencial, para los destinos Vivienda, Hospedaje y Hogares de acogida, está admitido en dicha zona.

b) Que la norma urbanística de densidad máxima no aplica para la zona C6, debiendo entonces los proyectos con destinos de vivienda, dar cumplimiento al resto de las normas urbanísticas establecidas por el instrumento de planificación territorial respectivo, para dicha zona.

2. Con fecha 28 de marzo de 2023, dentro de plazo, se ingresó recurso de reposición y jerárquico en subsidio por parte de los concejales Paula Castro y otros en contra de la resolución exenta Nº 224 ya individualizada, solicitando se suspenden los efectos de la misma mientras no se resuelva el recurso y se deje sin efecto argumentando lo siguiente:

a) Que la DDU 227 de 2009 en que se funda no es aplicable, ya que la Zona C6 incluyó como destino Vivienda erróneamente, lo que se refuerza con el hecho que al establecer como Densidad Bruta Máxima señaló expresamente "No Aplica", lo que demuestra que la intención del planificador no era establecer destino vivienda para esa zona.

b) Que al realizar un análisis comparativo de las zonas de nuevas centralidades y equipamientos que en los casos en que se admite el destino Vivienda, el cuadro normativo indica expresamente la densidad en la columna "Residencial" y en los casos en que admite destinos del uso de suelo residencial, como Hotel, Hogares de Acogida sin incorporar el uso de vivienda, se indica en la columna Densidad "No Aplica", lo que refuerza el concepto de error en su incorporación. A la misma conclusión se puede llegar al revisar el informe ambiental complementario al ratificar que en la zona C6 no aplicaría la densidad al no considerarla.

c) Que este tipo de errores de transcripción ya han ocurrido en la Ordenanza y Planos del PRCQ, los cuales han sido subsanado y corregido por medio de los decretos alcaldicios respectivos armonizándolo con las disposiciones de la memoria.

d) Que el Dictamen Nº 28010 de la Contraloría General de la República regula un supuesto distinto al de la especie, ya que si bien establece que el PRC de Antofagasta del año 2022 no estableció ninguna norma urbanística de altura y por tanto se debe analizar caso a caso de acuerdo a las demás normas urbanísticas, en este caso el municipio de Antofagasta no estableció referencia alguna a la altura máxima lo que contraviene la normativa y además en dicho caso no existió un Plan Intercomunal, elementos que difieren al analizado al establecer expresamente que la densidad no aplica y existir el Premval.

e) El hecho de considerar el destino vivienda en la Zona C6, implicaría exceder la densidad máxima promedio establecida en el Premval, al cual el PRCQ debe necesariamente ajustarse al ser instrumento de planificación de superior jerarquía.

3. Con fecha 14 de abril de 2023 se dictó la resolución exenta Nº 409 de la Seremi Minvu Valparaíso, suspendiendo el cumplimiento de la resolución exenta Nº 224, de fecha 2 de marzo de 2023, de la Seremi Minvu Región de Valparaíso, mientras no sean resueltos los recursos de reposición y jerárquico en subsidio interpuesto por Paula Castro, Carolina Contreras, Mary Ann Foster y Francisco Villegas, la que fue publicada en el D.O. el 20 de abril de 2023.

4. Con fecha 11 de mayo de 2023 la Ilustre Municipalidad de Quilpué debidamente representada, se hace parte del proceso como interesado en conformidad a la ley Nº 19.880 solicitando que se deje sin efecto la resolución exenta Nº 224/2023 en base a los mismos argumentos esgrimidos en el recurso mencionado en el punto anterior y se tenga presente lo expuesto por la Asesora Urbanista del municipio en sus informes contenidos en el Ordinario Nº 35 y 39 de 2023, así como lo expuesto por la Dirección de Obras en su Ordinario Nº 324 de 2023, los cuales en lo pertinente expresan:

a) Ord. Nº 35/2023 de Asesoría Urbana

• En la Memoria Explicativa del PRCQ la zona C6 se encasilla en "Equipamientos y/o Zonas de Equipamientos preferente y/o Nuevas Centralidades".

• Efectuado un análisis de la Memoria Explicativa del PRCQ así como el anteproyecto y proyecto del Plan se extrae que dentro del eje estratégico generación nuevas centralidades tiene como objetivo definir zonas de subcentro urbanos con equipamientos; que los objetivos ambientales relacionados con nuevas centralidades y equipamientos genera modelos de desarrollo que mejore su estructura funcional así como definir zonas que por su naturaleza generen externalidades negativas; dentro de los criterios de sustentabilidad se consideró generar centralidades de escala barrial así como control en la localización de actividades de equipamientos.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

• En la descripción general del Plan, la mayor parte de los ejes de acceso a la ciudad se proponen como ejes de comercio y servicio.

• En las descripciones de las Zonificaciones del proyecto se definen 22 zonas o subzonas como equipamiento, considerando que más de la mitad no permiten vivienda.

• Que el Informe ambiental complementario aparece que en la zona C6 no aplica la densidad bruta, además de considerar esta zona como Consolidación de Subcentralidades junto con la zona E, la cual no consulta destino vivienda.

• En la memoria Explicativa del Plan en la síntesis de superficies y densidades permite concluir que el Plan debe ajustarse a la cavidad establecida por la densidad promedio del Premval y no a la proyección demográfica en el marco del estudio.

• Concluye que el espíritu de la planificación para la zona C6, es la de promover la instalación de equipamiento y comercio, excluyendo el destino de vivienda, declarando que existe un error de transcripción en el PRC, al haber incorporado en la tabla de Uso de Suelo C6 el destino de vivienda.

b) Ord. Nº 39/2023 de Asesoría Urbana

• Al efectuar un análisis de la evolución de la Ordenanza Comunal propuesta, es posible detectar un aumento de la densidad habitacional en la zona C1, y para adecuarla a la densidad máxima promedio establecida en el Premval, se disminuyeron las densidades de las zonas C3, C4, C5 y se eliminó la densidad habitacional en la zona C6, existiendo un error en el cuadro de usos de Suelos C6, al no haber eliminado el destino vivienda.

• En las orientaciones de diseño urbano se indica que se plantea generar una centralidad que responda a las demandas actuales y futuras de los habitantes de los Pinos (zona C6), con el objeto de generar menor dependencia hacia el centro urbano de Quilpué.

• En el desarrollo de la Ordenanza en sus diversas etapas se puede apreciar que se disminuyó la altura de edificación de 4 pisos a 2 pisos, además de agregar que no se permite adosamiento.

• Concluye que todas estas modificaciones en densidades habitacionales reflejan una intención del planificador cuya inobservancia produce un incumplimiento con otros instrumentos de planificación territorial.

c) Ord. Nº 324/2023 de la Dirección de Obras Municipales

• Se refiere a la presencia de construcciones existentes con anterioridad a la entrada en vigencia del PRCQ que se encuentran con permiso y recepción, salvo 63 construcciones que no tendrían autorización. Que con posterioridad a la entrada en vigencia del PRCQ no existen edificaciones que informar, por lo que una interpretación distinta a lo resuelto no produciría perjuicio a interesados.

5. Con fecha 14 de junio de 2023, la Inmobiliaria Alto Quilpué, debidamente representada, se hace parte del proceso como interesado en conformidad a la ley Nº 19.880, solicitando que se rechace el recurso de reposición y jerárquico en subsidio al que alude el considerando Nº 2 de la presente resolución, en función de las siguientes consideraciones:

a) Que la aplicación literal a que refiere lo expuesto en las letras a) y b) del punto 1 de los considerandos, relativo a la interpretación realizada mediante nuestra Res. Nº 224/2023 resulta correcta, ya que corresponde a un ejercicio de la aplicación de la norma, la cual no da cabida a interpretaciones por ser claro el objeto de su regulación.

b) Que, a partir de las consideraciones mencionadas en el punto 1.2. del capítulo VI de la memoria del PRC, y en particular de objetivo específico Nº 04, el cual establece como parte de la finalidad del instrumento "Identificar áreas acotadas en las que se puede generar desarrollo en expansión o en densidad, especialmente en sectores que aseguren una adecuada dotación a servicios y equipamientos, así como una buena conectividad vial, conservando con ello la imagen urbana del resto de los sectores de la ciudad (altura, tipología, densidad, etc.)", se reforzaría la idea de que en la zona C6 el planificador urbano, al no aplicar límites de densidad, estableció una mayor densidad diferenciándola claramente de las demás zonas que componen la comuna, respecto de las cuales se proponen densidades bajas.

c) Que, en consideración de que la descripción general de la propuesta del PRC, referido en el numeral 2 del capítulo VI de la Memoria del instrumento se indica que el Plan define vías colectoras, colectoras pares, de servicio, locales y pasajes, con objeto de "(...) generar

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

alternativas de conectividad longitudinal, como un corredor o eje intermedio a los dos troncales, conformar sistemas de pares viales de alimentación en sentido norte sur, que permitan descargar los flujos en los dos troncales y en el corredor intermedio, consolidar a través de diferentes vías o tramos de vías un anillo de circunvalación de flujos locales, mejorar los accesos actuales a la ciudad y generar nuevos accesos y atraviesos en el Troncal Sur, (etc.)", y considerando que todos los sectores de la Zona C6 se emplazan enfrentando vías estructurantes de la ciudad, se apreciaría que la distribución de la misma zona en la planificación, está determinada por un área que cuenta con varias alternativas de accesibilidad y conectividad desde y hacia el resto de la comuna, además de ser una zona en la que se consideraría el emplazamiento de equipamientos y servicios, por lo que esta se encontraría dentro de las zonas definidas por el planificador comunal respecto de las cuales se intensifica su densidad, entre otras normas, dada su accesibilidad y conectividad vial y cercanía con el eje troncal sur.

d) Que, considerar el supuesto error de transcripción al que alude el recurso de reposición y jerárquico en subsidio presentado por concejales de la comuna, sería improcedente, toda vez que, con ocasión del decreto alcaldicio Nº 1.769, publicado en D.O. el 15.04.2020, mediante el cual, el Municipio de Quilpué, corrigió diversos errores de trascripción del IPT, se habría aprovechado la oportunidad de corregirlo. Indicando en complemento, que la admisibilidad del destino vivienda en la Zona C6, no se debería considerar un error de trascripción derivado de la ficha normativa de la Zona C5, toda vez que esta es completamente diferente a la ficha de la Zona C6.

e) Que, la admisión del destino vivienda en la Zona C6, no sería un error, toda vez que la mayoría de las zonas de "C", contenidas dentro de las denominadas de "Equipamiento preferente" no excluirían el destino vivienda, con excepción de la zona C2, en consecuencia, estima que la discusión jurídica se debiese remitir a determinar la densidad máxima en la zona C6 y no refutar que el destino vivienda está o no admitido.

f) Que, en función de la "Descripción General de la Propuesta", los "Objetivos Específicos" del PRC y considerando que 3/4 (tres cuartos) aproximadamente del predio de Inmobiliaria Alto Quilpué SpA, se emplaza en la zona ZR5 "Zona Residencial Mixta: Habitacional densidad media, baja altura", la cual admite el destino vivienda, se puede afirmar que una interpretación armónica de lo previsto en la ordenanza del PRC, debe concluir que la zona C6 sí admite el destino vivienda.

g) Que, al no admitir el destino vivienda en las Zonas C6, afectaría directamente a 258 viviendas emplazadas actualmente en dicha zona, las cuales quedarían con los usos de suelo de sus propiedades congelados de conformidad al Art. 62 de la LGUC, generándose un grave detrimento a la plusvalía de los terrenos y a las posibilidades de disponer de sus propietarios.

h) Indica que no es procedente la atención a un recurso jerárquico, dado que la facultad otorgada para interpretar los IPT, es de Seremi Minvu, la cual corresponde a un servicio público descentralizado en los términos del inciso cuarto del Art. 59 de la ley 19.880.

6. El artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcción (en adelante LGUC), dispone, que, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de sus Secretarías Regionales, le corresponde "supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial".

Por su parte, el artículo 1.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC), contenido en el decreto Nº 47, de 1992, del nombrado ministerio, prescribe que "Las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial en conformidad con las reglas generales de interpretación".

7. El artículo 19 del Código Civil establece como regla de interpretación "Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu.

Pero bien se puede, para interpretar una expresión obscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma, o en la historia fidedigna de su establecimiento."

8. El artículo 42 de la LGUC establece que los Planes Reguladores Comunales estarán compuestos por una Memoria Explicativa, un estudio de Factibilidad, una Ordenanza Local, y de Planos, precisando que "Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituirán un solo cuerpo normativo".

9. El artículo 2.1.22 de la OGUC expresa "Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo residencial".

10. De acuerdo a los nuevos antecedentes proporcionados por los intervinientes en este procedimiento, en especial aquellos incorporados por la Municipalidad de Quilpué en su escrito ingresado a esta secretaría con fecha 11 de mayo, se evidenció que la literalidad de la expresión "vivienda" anotada en el cuadro de normas de la zona C6, no aclara el sentido del mismo, al haber establecido que la densidad no aplica, entendiendo que el parámetro densidad se encuentra indisolublemente relacionado con el destino vivienda, por lo que resulta obscuro o ambiguo tal descripción, y por ende, de forma contraria al supuesto expuesto por la inmobiliaria relativo a que no existiría cabida a interpretaciones, se estima necesario precisar el fin de la misma, recurriendo al sentido y alcance de la norma, en este caso, al proceso de formulación del Instrumento de Planificación Territorial en análisis, motivo por el cual, se efectuó un análisis pormenorizado de los aspectos administrativos y técnicos, asociados a la tramitación del PRC de Quilpué, tanto aquellos correspondientes al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica registrados en la plataforma[1] (en adelante EAE) del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante MMA), como a aquellos correspondientes al procedimiento reglado en el Art. 2.1.11. de la OGUC, relativos al proceso de elaboración y desarrollo del instrumento, administrados por la Secretaría de Planificación Comunal (en adelante Secpla) del municipio de Quilpué, advirtiéndose de este análisis lo siguiente:

a) Que durante la etapa de Anteproyecto del PRCQ e ingreso a la EAE en agosto del año 2017, la Zona C6 del PRCQ contempló inicialmente la norma urbanística relativa a la densidad, determinando un máximo de 130 hab/ha[2], lo cual implica que el criterio de planificación adoptado inicialmente por el Municipio, era contemplar en dicha zona el destino vivienda correspondiente al uso de suelo residencial, y de manera posterior consta que en el informe ambiental complementario ingresado por el municipio a la EAE, se habrían realizado diferentes modificaciones en las normas urbanísticas de las Zonas de Equipamiento Preferente, y en particular se habría modificado la densidad de dicha zona, determinando, esta vez, que la densidad máxima no era aplicable en la Zona C6. Por lo que no se puede entender que aquí existió un error del planificador de establecer que No Aplica la densidad, sino que existió una intención de realizarlo.

Analisis PRC Quilpué		Agosto 2016.	dic-16	ago-17	Sept. 2017	nov-17
Etapa		Inicio e ingreso EAE (Ord. 587/2018)	Ordenanza Preliminar. Edición (Dic. 2016)	Ingresa Anteproyecto e Informe Ambiental a EAE (Ord. 827/2017)	Ordenanza Preliminar. Edición Sept. 2017	Ingresa Anteproyecto e Informe Ambiental Complementario a EAE (ord. 1070/2017)
Zonas de Equipamiento Preferente			**Densidad Max. (hab/ha)**		**Densidad Max. (hab/ha)**	
C	Centro Urbano		-		-	
SC	Subcentro Local		130		60	
ET	Equipamiento turístico y patrimonial		75		60	
ETR	Equipamiento turístico recreativo		-		-	
EI	Equipamiento Intercomunal		150		No Aplica	
EI-A	Equipamiento Intercomunal		-		-	
DR1	Equipamiento deportivo y recreativo 1		No Aplica		-	
DR2	Equipamiento deportivo y recreativo 2		No Aplica		-	
EE	Equipamiento educacional		No Aplica		No Aplica	
CE	Cementerio		No Aplica		No Aplica	
EDR	Deporte y Recreación		-		No Aplica	
EDR-A	Deporte y Recreación		-		No Aplica	
E	Equipamento Local		-		No Aplica	
ES	Equipamiento Salud		No Aplica		No Aplica	
ES1	Equipamiento Salud Clinica Los Carrera		-		-	
C1	Centro urbano		160		120	
C1-A	Paseo peatonal centro urbano		-		120	
C2	Centro Belloto		No Aplica		No Aplica	
C3	Centro Eje Blanco		130		90	
C4	Centro Ejes Marga Marga, Ramón Ángel Jara y Troncal Ur		75		70	
C4-A	Ejes Comerciales		-		-	
C5	Centro Plaza Prat		75		70	
C6	Centro Los Pinos / Zona centralidades nuevos desarrollo		130		No Aplica	
F	Feria		-		-	
EP	Equipamiento Productivo		-			

[1] Link de acceso a los antecedentes PRC durante la EAE https://eae.mma.gob.cl/file/268.

[2] Ordenanza preliminar del PRC de Quilpué, edición diciembre 2016.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

b) Que, en adición a lo anterior, y teniendo a la vista los expedientes de formulación del PRCQ administrados por el municipio, se advirtió, además, que durante el proceso relativo a la consulta pública que contempla el Art. 2.1.11. de la OGUC, se acogió favorablemente por parte del consejo municipal, la observación Nº A16, a través de la cual se incrementó de 120 hab/ha, a 240 hab/ha, la densidad máxima considerada inicialmente en la zona C1, hecho que, por una parte, habría mermado y limitado la posibilidad de localizar mayor densidad habitacional en otro sector, mientras que por otra, se habría corroborado la realización de ajustes en las densidades proyectadas en las zonas de "Equipamiento Preferente" durante el proceso de aprobación del PRCQ, el cual concluyó con la determinación de que la densidad no aplicaba en la zona C6, pero manteniéndose indicado en la tabla contenida en el Art. 4.1. de la ordenanza del PRCQ, y quedando la densidad promedio del instrumento, al límite de la densidad promedio establecida por el Premval.

c) Que, en línea con lo anterior, se advierte que la tabla Nº 16, contenida en el punto 7 de la memoria del PRC y que alude a las superficies y densidades establecidas finalmente por el instrumento, no se contempló en la zona C6, la cabida de habitantes en función de las densidades del plan, lo que sí ocurre con otras zonas mixtas como la Zona C1, o las C3, en consecuencia, es dable concluir que el criterio de planificación establecido desde el PRCQ, no contemplaba finalmente la incorporación de usos residenciales con destino vivienda. Conclusión que además se estaría ratificando a través de la Figura Nº 41 contenida en la memoria del instrumento de planificación, la cual no contempla densidad en las áreas donde se posiciona la zona C6 (imagen 2).

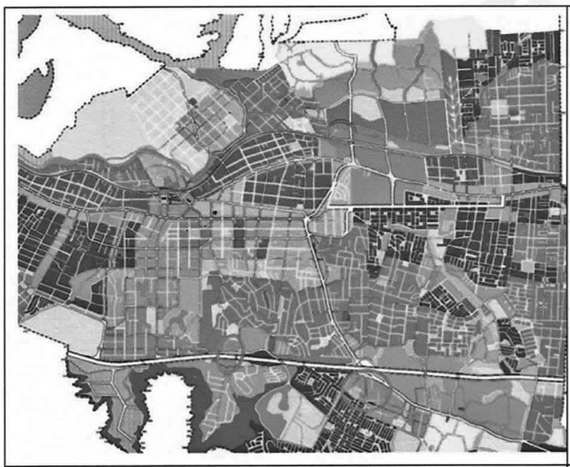


Imagen 1. Identificación Zonas C6 en Plano Zonificaciones PRC Quilpué. (Figura N°20, Memoria Explicativa PRC)

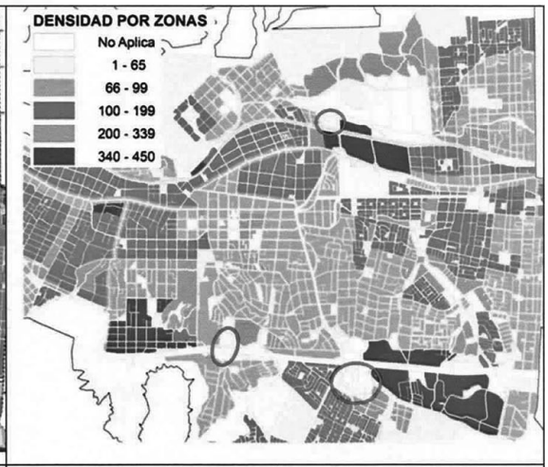


Imagen 2. Identificación Zonas C6 en Plano Densidades PRC Quilpué. (Figura N°41, Memoria Explicativa PRC)

d) Si bien en un análisis preliminar que sirvió de base a la Resol. Ex. Nº 224 se pudo observar de la zona C6 de PRCQ, un patrón de asentamiento del destino de vivienda lo que vendría a reconocer que este IPT reconocía en la zona C6, usos mixtos, admitiendo el destino de vivienda, en función de los patrones de asentamiento propio del destino habitacional emplazados en sector poniente del polígono de Zona C6 ubicada en Sector Los Pinos, hacia Marga Marga, el Ord. Nº 324 de la DOM de Quilpué vendría a precisar dicha situación expresando que, según su base catastral, solo existen en dicho sector, 4 edificaciones existentes, en los términos que establece el Art. 1.1.2. de la OGUC, es decir, con permiso y recepción, las cuales corresponden a 2 viviendas unifamiliares y dos conjuntos de vivienda denominados Lomas de Los Pinos y Lomas de Los Pinos II, con 91 y 85 unidades habitacionales respectivamente según consta en los Certificados de Recepción Nº 148 de 2015 y Nº 23 de 2018, emitidos de manera previa a la promulgación del actual PRC, no registrándose otras edificaciones existentes en otros sectores en que se posiciona la zona C6. Informando además que las 63 construcciones con aparente destino vivienda, identificadas a través de Google Earth en la zona C6, no cuentan con permiso ni recepción, así como tampoco han sido construidas con anterioridad del año 1929.

e) Vinculado con lo anterior, y a pesar de que actualmente se reconoce la existencia de 178 viviendas emplazadas en las zonas C6, y otras 63 posibles viviendas en condición irregular, del análisis de la memoria del instrumento, no se advierten referencias que permitan corroborar que el Municipio de Quilpué, como planificador urbano, pretendía mantener el uso habitacional para el destino vivienda en dicha zona. Lo cual además ha ratificado a través de los informes de asesoría urbana señalados en el punto 4 de la presente resolución.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

f) Que, para los supuestos referidos por la inmobiliaria, en particular a los que alude las letras b) y c) del numeral 5 del presente documento, no se advierten antecedentes que permitan inferir, que la idea del planificador urbano, al no aplicar límites de densidad en la Zona C6, y considerando las condiciones de accesibilidad, conectividad vial y cercanía con el eje troncal sur de esta, pretendía establecer una mayor densidad que en las otras zonas de la ciudad.

g) Por tanto, de una interpretación armónica de los diversos elementos que componen el PRC y de los antecedentes atingentes a este, se puede inferir que efectivamente existió una intención del planificador de eliminar la densidad en la zona C6, lo que lleva a la necesaria conclusión que debió haber eliminado el destino vivienda para hacerlo coherente a los diversos elementos e historia del instrumento de planificación, situación que no habría ocurrido debido al error de transcripción que se declara.

11. Que, en otro orden de ideas, de acuerdo al escrito de reposición y al ingreso de la inmobiliaria, los errores de trasncripción como el que se plantea, ya han ocurrido con anterioridad, lo que habría sido corregido por medio de la dictación de decretos alcaldicios respectivos.

Al respecto es importante mencionar que las rectificaciones de errores deben ajustarse a lo expuesto en la ley 19.880 y las modificaciones o enmiendas al instrumento regulador deben ajustarse a lo expuesto en el artículo 45 de la LGUC y Art. 2.1.13 de la OGUC en los términos ahí expuestos, atendiendo con especial atención a la naturaleza del cambio que se quiere hacer y sin perjuicio de la facultad interpretativa que tiene esta secretaría (aplica criterio Dictamen Nº 85862/2016 CGR).

12. Que a la luz de los nuevos antecedentes que se presentaron en este proceso y de acuerdo al análisis expuesto es posible acoger el recurso en los términos planteados en la parte resolutiva del presente acto administrativo.

Resuelvo:

1. Acójase el recurso de reposición; en cuanto se ha determinado que la intención del planificador es no contemplar para la zona C6 del PRCQ el destino vivienda para el uso de suelo Residencial, lo que, en conformidad con el Art. 2.1.22 de la OGUC, hace inaplicable el parámetro de densidad para dicha zona.

Lo anterior sin perjuicio de las excepcionalidades que contempla el inciso final del Art. 2.1.25 de la OGUC, para localizar las viviendas necesarias para complementar las actividades permitidas en la zona C6.

2. Déjese sin efecto la resolución exenta Nº 224, de fecha 2 de marzo de 2023, que interpreta el PRCQ respecto de aplicabilidad de norma urbanística densidad máxima en zona C6.

3. Interprétese el Plan Regulador Comunal de Quilpué en el siguiente sentido:

a) Que, el destino vivienda correspondiente al uso de suelo residencial, no se encuentra admitido en la Zona C6, toda vez que lo anterior, representaría la intención del planificador al desarrollar el instrumento, existiendo un error en su incorporación en la tabla de usos, contenida en el Art. 5.1. de la ordenanza del PRC.

b) Que, la norma urbanística de densidad no aplicaría en la zona C6, toda vez que esta norma resulta solo aplicable al destino de vivienda del tipo de uso de suelo residencial.

4. Publíquese la presente resolución en el Diario Oficial y en la página web ministerial, en conformidad al artículo 48º de la ley Nº 19.880 y artículo 1.1.6. de la OGUC, respectivamente.

5. Instrúyase al Departamento de Desarrollo Urbano de esta Secretaría Regional Ministerial que, en función de las disposiciones contenidas en el Art. 4º de la LGUC, revise las situaciones informadas por los recurrentes, referidas en el punto 2 c) y 4 c) de la parte considerativa de la presente resolución y solicite al Municipio de Quilpué, abordar la situación de las edificaciones con destino vivienda emplazadas en las zonas C6.

6. Remítase copia de la presente resolución a la Inmobiliaria Alto Quilpué, la Dirección de Obras y la Unidad de Asesoría Urbana de la I. Municipalidad de Quilpué.

Anótese, notifíquese y comuníquese.- Belén Paredes Canales, Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl