

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.343

Jueves 8 de Enero de 2026

Página 1 de 4

Normas Generales

CVE 2748377

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región de Valparaíso

**MEDIANTE LA RESOLUCIÓN N° 1.546, DE FECHA 19 DE DICIEMBRE DE 2025, SE
INTERPRETA EL ARTÍCULO 8°, LITERAL N) Y EL ARTÍCULO 23° DEL PLAN
REGULADOR COMUNAL DE QUILLOTA**

(Resolución)

Valparaíso 19 de diciembre de 2025.- Se dictó lo siguiente:
Núm. 1.546 exenta.

Vistos:

- La ley N° 16.391, de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, publicada en el Diario Oficial el 16.12.1965;
- El decreto N° 458, de 1975, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- El decreto N° 47, de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- El decreto Supremo N° 397 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, del año 1976, publicado en el Diario Oficial el 8 de febrero de 1977, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, incluidas todas sus modificaciones;
- El DL N° 1.305, de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicada en el Diario Oficial el 19.12.1976;
- El decreto N° 317, de 1966, que aprueba Plan Regulador y Ordenanza Local de Quillota del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, publicada en el Diario Oficial el 10.09.1966;
- El decreto N° 1.298, de 1978, que aprueba modificación del Plan Regulador Comunal de Quillota, y de su correspondiente Ordenanza Local, en el sentido de readecuar el destino de uso de suelo en la forma que señala en el Plano que aprueba del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, publicada en el Diario Oficial el 23.01.1978;
- El decreto supremo N° 6.865, de 1947, que aprueba Límite Urbano de Quillota - San Pedro, publicada en el Diario Oficial el 10.12.1947;
- La ley N° 21.450, de 2022, sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional;
- El Ord. N° 599/2024, de fecha 29.07.2024, del Director de Obras Municipales de Quillota que solicitó ejercer la facultad de interpretación de los Instrumentos de Planificación Territorial conforme al artículo 4° de la LGUC, respecto a la Zona de Quintas a esta Seremi;
- El ingreso con fecha 10.12.2024, del Sr. Guillermo Hurtado Edwards, en representación de Constructora Río Cochrane SpA y Sr. Ricardo Marín Correa en representación de CODEH Desarrollo Habitacional SpA, que solicitó reconsideración y pronunciamiento favorable respecto del proyecto de integración social y territorial "Condominio Don Manuel" de Quillota;
- Informe análisis normativo y propuesta de interpretación de fecha 15.12.2025 elaborado por los profesionales Soledad Peña y Cristhian González, visado por don Felipe Zarh Viñuela, Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano;
- La resolución N° 36, de 2024, 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;
- El decreto supremo N° 22, de fecha 6 de mayo de 2022, que nombró a la suscrita en el cargo de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso.

CVE 2748377

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

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

Considerando:

1. Que, conforme a lo establecido en el artículo 4° del DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante, LGUC, corresponde a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo la supervisión del cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas relativas a la construcción y urbanización, así como la interpretación de las normas contenidas en los instrumentos de planificación territorial.

2. Que, en virtud de dicha competencia, la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Quillota, mediante Ord. N° 599/2024, solicitó a esta Secretaría Regional Ministerial ejercer la potestad interpretativa respecto de la Zona de Quintas del Plan Regulador Comunal (PRC) de Quillota. Asimismo, con fecha 10 de diciembre de 2024, la entidad de gestión inmobiliaria CODEH Desarrollo Habitacional SpA, solicitó la reevaluación del proyecto habitacional "Condominio Don Manuel" postulado al DS N° 19 sobre integración social y territorial del Minvu, requiriendo pronunciamiento sobre la aplicabilidad de la tabla del artículo 23° del PRC sobre las condiciones que deben cumplir las estructuras destinadas a viviendas.

3. Que, como antecedente contextual relevante, consta en el Informe Final de Investigación Especial N° 890, de 2023, emitido por la Contraloría Regional de Valparaíso, con fecha 2 de mayo de 2024, la fiscalización a la Dirección de Obras Municipales de Quillota por denuncias sobre irregularidades en la autorización y recepción de obras, instruyéndose un procedimiento disciplinario en contra de dicho funcionario, hecho que evidencia la necesidad de interpretar el PRC aplicable a fin de aclarar aquellas normas que han generado confusión en su aplicación.

4. Que, adicionalmente, la ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional promueve ciudades más justas e integradas, densificación equilibrada y mejor gestión del suelo, objetivos que se armonizan con el presente pronunciamiento interpretativo, especialmente, dado que la incerteza normativa disminuye la posibilidad de generar proyectos en dicha comuna, pues varios de ellos han sido reclamados administrativa y judicialmente generando imposibilidad de aprobar y ejecutar oportunamente proyectos habitacionales adheridos al Plan de Emergencia Habitacional.

5. Que la normativa a la que se ha hecho referencia en los considerandos precedentes se encuentra consagrada en el Plan Regulador Comunal de Quillota, en adelante PRC de Quillota, aprobado por decreto N° 317, de 1966, establece en su artículo 8°, letra N), la "Zona de Quintas", destinada al uso combinado de vivienda y cultivo hortícola, permitiendo actividades conexas (artículo 15°) pequeñas industrias o bodegas asociadas a la explotación hortícola, siempre que no causen molestias al vecindario ni daños a los cultivos circundantes; y en su artículo 23° dispone una tabla con condiciones para edificaciones destinadas a vivienda, otorga normas sobre porcentaje máximo edificado, porcentaje mínimo de terreno libre y densidad bruta máxima en base a la altura de la edificación, mediante una tabla que por una parte premia la constructibilidad y densidad en función de la altura y por otra la restringía haciendo más exigente la ocupación a edificaciones más altas.

6. Que, en la actualidad, tanto a nivel legal como reglamentario se advierte que las normas sobre altura, coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y densidad se encuentran definidas de distinto modo y siempre como máximos. Al respecto, el artículo 116 de la LGUC se refiere a densidades máximas, mientras que la OGUC se refiere a las mencionadas normas como "altura máxima de edificación", "coeficiente de constructibilidad", "coeficiente de ocupación de suelo" y "densidad bruta", todos concebidos como máximos en su artículo 1.1.2.

7. Que de lo anterior se advierte que, si bien la voluntad del planificador era la de propender a edificaciones altas, esbeltas y densas con una considerable exigencia de liberación de suelo, tal voluntad y mecanismo de aplicación se aparta de las reglas de elaboración y aplicación de los Planes Reguladores actuales, imposibilitando la verificación de su cumplimiento.

8. Por su parte, en lo referido a los usos de suelo, materia atinente a la problemática contenida en el artículo 8 del PRC de Quillota, la OGUC en su artículo 2.1.24 clasifica los usos de suelo en las categorías Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público y Área Verde. Por su parte, el artículo 2.1.25 asimila el uso habitacional al uso Residencial.

9. Que, las normas contenidas en los artículos 8°, letra N), y 23° del PRC no se ajustan plenamente a las definiciones y exigencias vigentes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante, OGUC, toda vez que utilizan nomenclaturas y parámetros no armonizados, tales como, número de pisos y porcentajes de terreno libre, en lugar de los estándares técnicos actuales, como altura máxima, coeficientes y densidades máximas, circunstancia que dificulta su aplicación por la Dirección de Obras Municipales conforme al artículo 116 de la LGUC.

10. Que, atendiendo a la jerarquía normativa, las regulaciones comunales deben observar el cumplimiento de la LGUC y la OGUC y la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República, la cual ha precisado que no procede establecer condiciones urbanísticas en función de factores variables distintos de la zonificación, debiendo las normas definirse por zonas o subzonas. Jurisprudencia contenida en los dictámenes N° 54.958/2009, N° 56.188/2010, N° 36.816/2013, N° 82.539/2014, N° 32.883/2019 y N° 12.771/2020.

11. Que, según dictamen N° 30.689, de 1998, de la Contraloría General de la República, las Seremis de Vivienda y Urbanismo tienen la facultad de interpretar los instrumentos de planificación territorial tanto en casos concretos como de manera oficiosa para situaciones hipotéticas o generales, siendo tales pronunciamientos obligatorios por estar amparados en mandato legal.

12. Que, en este contexto, y mientras se proceda a la necesaria actualización del PRC de Quillota, se estima procedente efectuar una interpretación armónica que permita aplicar los contenidos del artículo 23° conforme a las definiciones vigentes de la LGUC y OGUC, reconduciendo sus parámetros a "máximos" de altura, coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo, y densidad.

13. Que, del cuadro contenido en el artículo 23° del PRC se desprenden los siguientes valores máximos interpretados según la OGUC: altura máxima 52,5 m (15 pisos), coeficiente de constructibilidad 1, coeficiente de ocupación de suelo 0,3 y densidad bruta máxima 625 hab/ha.

14. Que, por su parte, la denominada "Zona de Quintas" establecida en el artículo 8 del PRC de Quillota, debe entenderse, para efectos de su aplicación, en concordancia con los usos de suelo tipificados por la OGUC, asimilando el uso habitacional a "Residencial" y restringiendo las actividades productivas a aquellas inofensivas, sin perjuicio de las excepciones de la OGUC, particularmente las de sus artículos 2.1.21 y 2.1.28.

15. Que las consideraciones expuestas precedentemente se han abordado en detalle en el Informe análisis normativo y propuesta de interpretación individualizado en el visto I).

16. Que, por todo lo anterior, y en uso de las atribuciones interpretativas del artículo 4°, inciso final, de la LGUC, esta Secretaría Regional Ministerial se encuentra en condiciones de emitir un pronunciamiento interpretativo vinculante.

Resuelvo:

1. Interpretar el artículo 8°, letra N) de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Quillota, aprobado por decreto N° 317, de 1966, en el sentido de que los usos de suelo admitidos para la Zona de Quintas se corresponden con los siguientes:

Zona de Quintas: Corresponderán a todos los usos residenciales contemplados en el artículo 2.1.25 de la OGUC, más las actividades productivas de carácter inofensivo además de los usos de área verde y espacio público, encontrándose todas las demás actividades prohibidas sin perjuicio de las excepciones contenidas en la OGUC, en especial aquellas contenidas en los Arts. 2.1.21 y 2.1.28 de dicho cuerpo reglamentario.

2. Interpretar el artículo 23° de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Quillota aprobado por decreto N° 317, de 1966, en el siguiente sentido:

Art. 23.- Dentro del área urbana, en todas las Zonas del Plan Regulador que admitan el uso Residencial, deberán aplicarse las siguientes normas urbanísticas:

NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN	
Altura máxima de edificación	52,5 m - 15 pisos
Coeficiente de ocupación de suelo	0,3
Coeficiente de constructibilidad	1
Densidad bruta máxima	625 Hab/Ha

3. Instruir a la Dirección de Obras Municipales de Quillota la adopción de todas las medidas tendientes a la aplicación del presente acto administrativo.

4. Informar a la Ilustre Municipalidad de Quillota sobre la obsolescencia del IPT, incumpliendo con ello lo establecido en el Art. 28 sexies de la LGUC y Art 2.1.4 bis de la OGUC, con el objeto de que se proceda a priorizar el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal de Quillota.

5. Publicar la presente resolución exenta en el Diario Oficial de la República de Chile, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 48° de la Ley N° 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos.

Anótese, comuníquese y publíquese.- Javier Calderón Calderón, Secretario Regional Ministerial (S) Región de Valparaíso.

