



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° 1 244 /

ANT.: -Su presentación de fecha 08.10.12.

MAT.: Informa respecto a normativa vigente en sector donde se ubica el Condominio Bosquemar de Tunquén, comuna de Algarrobo, regulado por el Plan Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur.

VALPARAISO, 16 MAY 2013

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAISO**

A : GUILLERMO KEGEVIC AHUMADA

ABOGADO

- 1.- En atención a su presentación señalada en el Ant., y de conformidad a las facultades establecidas en el artículo 4º, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Regional Ministerial analizó los documentos del expediente ingresado, efectuada inspección en terreno y sostenidas reuniones de trabajo con el Director de Obras Municipales; informa Ud. lo siguiente respecto a la normativa vigente en el sector donde se ubica el denominado Condominio Bosquemar de Tunquén de la comuna de Algarrobo.
- 2.- Cabe señalar que en conformidad a las disposiciones del Decreto Ley N° 3.516, de 1980, sobre Subdivisión de Predios Rústicos, se realizó en el año 1999, la subdivisión de la Hijueta B-1 del Fundo Los Patos, comuna de Algarrobo en 113 parcelas; lo cual fue certificado por el Servicio Agrícola y Ganadero, bajo el N° 323 y agregado, con el N° 408 de ese año, en el registro de documentos del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca.

Se denominó a esta subdivisión como Parcelación Paillalafquén y de acuerdo al plano certificado por el SAG y agregado en el registro de documentos del CBR de Casablanca, comprende una superficie total de 916.000 m², de los cuales 875.370 m² corresponden a la superficie de 113 parcelas, cuyas superficies varían entre 5.000 m² y 39.198 m², además de 40.630 m² correspondientes a superficie de caminos.
- 3.- Por Resolución N° 31-4 del Gobierno de la Región de Valparaíso, de fecha 27.02.06, publicada en el D.O. del 24.04.06, fecha de su entrada en vigencia, se aprobó la Modificación del Plan Intercomunal de Valparaíso, incorporando el Satélite Borde Costero Sur; este instrumento de planificación territorial comprende los territorios de las comunas de Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena y San Antonio de la provincia del mismo nombre, Región de Valparaíso.
- 4.- Con fecha 28.07.08, por Certificado N° 402656, el Servicio de Impuestos Internos asignó Roles de Avalúo Fiscal a cada uno de los 113 lotes originados en la subdivisión antes precitada, señalando como propietario de todos los predios a Agrícola G&O Limitada.
- 5.- Por Resolución N° 486/11, de fecha 11.08.11, el Jefe de la Oficina Provincial de San Antonio de la Seremi de Salud aprobó el proyecto de "Abasto de

Agua Potable para Condominio Bosquemar de Tunquén para 113 parcelas, con seis habitantes por parcela y una dotación de 250 lit/hab-día y las obras que se indican de estanques, impulsión, red de distribución y empalmes, bombas, arranques domiciliarios, captación sistema de cloración.

Asimismo por Resolución N° 487/11, la citada Autoridad Sanitaria aprobó el proyecto de alcantarillado particular, consistente en fosa séptica y pozo absorbente, con capacidad para cuatro personas, en propiedad de Agrícola G y O Ltda, para casa de cuidador, ubicada en Ruta 818, sector Tunquén, comuna de Algarrobo; sin indicar la parcela donde se localiza.

- 6.- A solicitud del propietario, el Director de Obras Municipales de Algarrobo emitió los Certificados DOM que se indican:
- N° 231/2011, señalando que la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-010, Parcela N° 10, no se encuentra afecta a expropiación.
 - N° 232/2011, señalando que la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-010, Parcela N° 10, no cuenta con estudio de Numeración Domiciliaria.
 - N° 233/2011, señalando que la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-011, Parcela N° 11, no se encuentra afecta a expropiación.
 - N° 234/2011, señalando que la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-011, Parcela N° 11, no cuenta con estudio de Numeración Domiciliaria.
 - N° 235/2011, informando que la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-012, Parcela N° 12, no se encuentra afecta a expropiación.
 - N° 236/2011, señalando que la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-012, Parcela N° 12, no cuenta con estudio de Numeración Domiciliaria.
 - N° 1.852/2011, informando que la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-063, no se encuentra afecta a expropiación.
 - N° 1.852/2011, informando que la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-063, parcela 63, no cuenta con estudio de Numeración Domiciliaria.
 - N° 1.703/2012, señalando que la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-104, parcela 104, no cuenta con estudio de Numeración Domiciliaria.
 - N° 1.704/2012, señalando que la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-104, parcela 104, no se encuentra afecta a expropiación.
- 7.- A pedido del propietario, el Director de Obras Municipales de Algarrobo emitió los Certificados de Condiciones de Edificación siguientes, informando la zonificación y condiciones correspondientes a las parcelas o lotes que se indican de acuerdo a lo establecido en el Plan Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur:
- N° 067/11, informando que la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-010, lote N° 10, se ubica en Zona ZPCP de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico
 - N° 068/11, informando que la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-011, lote N° 11, se ubica en Zona ZPCP de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico

- N° 069/11, informando que la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-012, lote N° 12, se ubica en Zona ZPCP de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico
 - N° 563/11, informando que la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-063, lote N° 63, se ubica en Zona ZEU 3 de Extensión Urbana 3.
 - N° 436/12, Certificado de Informes Previos, informando que la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-104, lote N° 104, se ubica en Zona ZEDU Excluida al Desarrollo Urbano.
- 8.- Mediante Acta de Observaciones, de fecha 05.04.11, la DOM de Algarrobo rechazó el ingreso N° 93/2011, presentado por el propietario correspondiente a un proyecto de vivienda, emplazada en la propiedad Rol de Avalúo N° 1450-011, por estar ubicada en Zona ZPCP de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico, donde no se permite construir.
- 9.- Esta Secretaría Regional Ministerial en mérito de lo precedentemente expuesto, conforme a lo establecido en la legislación vigente y la jurisprudencia administrativa existente aplicable al caso, concluye lo siguiente:
- 9.1.-Si bien, la subdivisión denominada Parcelación Paillalafquén, se efectuó en el año 1999, acogida a las disposiciones del Decreto Ley N° 3.516, de 1980, sobre Subdivisión de Predios Rústicos, a partir del 24.04.06, fecha de publicación en el D.O. de la Resolución N° 31-4 del Gobierno de la Región de Valparaíso que aprobó la Modificación del Plan Intercomunal de Valparaíso, incorporando el Satélite Borde Costero Sur; todo el territorio de las comunas de Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena y San Antonio de la provincia del mismo nombre, están reguladas y normadas por este instrumento de planificación territorial.
- 9.2.-La Dirección de Obras Municipales otorgó los certificados pre citados, solicitados por el propietario de las denominadas parcelas o lotes 10, 11, 12,63 y 104, conforme a las coordenadas geográficas señaladas por el recurrente; informando de la zonificación y condiciones que establece para cada una de ellas el instrumento de planificación territorial de nivel intercomunal.
- 9.3.-Efectuada una revisión superponiendo la planimetría del Plan Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur con la del predio rústico denominado Fundo Paillalafquén, Bosquemar de Tunquén, incluido en el expediente presentado, se ratifica lo señalado en los certificados emitidos por la DOM de Algarrobo.
- 9.4.-En este marco la parcela o lote 63, se ubica en el Area de Extensión Urbana, ZEU-3; en tanto las parcelas o lotes 104, 10, 11 y 12 se ubican en el Area Rural Normada del instrumento de planificación territorial. La parcela o lote 104 en la zona ZEDU y las parcelas o lotes 10,11 y 12 en zona ZPCP.
- 9.5.-No obstante, debido a las diferentes escalas en que están graficados tanto el Plano PIV-SBCS-01 como el plano del loteo, para una mayor precisión se hace necesario que el interesado efectúe una georreferenciación, concordando los datum, y superponiendo a escala adecuada el loteo con su levantamiento topográfico con la zonificación establecida en el instrumento de planificación intercomunal Satélite Borde Costero Sur.

En reunión sostenida con el Director de Obras Municipales de Algarrobo, se mostró de acuerdo en revisar los informes otorgadas, si el estudio planimétrico antes indicado, así lo demuestra.

Saluda atentamente a Ud.,


MATIAS AVSOLOMOVICH FALCON
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO



Incl. Devuelve expediente.


GAAV MPR/ORS

DISTRIBUCION

- Destinatario
- DOM de Algarrobo
- Archivo
- Oficina de Partes


FERNANDO JILMANJEVA CARMONA
16.05.13

- **Publicar Transparencia**
SI () NO ()