



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

REFS.: N^{OS} E79989/2025
JTR E81416/2025
E103122/2025

MUNICIPALIDAD DE PUCHUNCAVÍ
DEBE AJUSTAR LA MODIFICACIÓN
DEL PLANO REGULADOR
COMUNAL, ACTUALMENTE EN
TRAMITACIÓN, A LAS
DISPOSICIONES VIGENTES DEL
PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL
DE VALPARAÍSO – SATÉLITE BORDE
COSTERO NORTE.

VALPARAÍSO,

I. Antecedentes.

El alcalde de la Municipalidad de Puchuncaví requiere un pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento de modificación del Plan Regulador Comunal de Puchuncaví (PRCP), puesto que la normativa urbanística contenida en el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Norte (PIV-SBCN) fue modificada en el mes de agosto de 2023, esto es, con posterioridad a la aprobación de la imagen objetivo para la modificación del PRCP, hecho acaecido el 5 de enero de 2022.

Al efecto, expone que el PIV-SBCN aprobado en 2023 establece una densidad habitacional promedio y una proyección de red vial que se contraponen con la imagen objetivo aprobada en el mes de enero de 2022, por lo que resulta relevante determinar si la imagen objetivo aprobada mantiene su validez o bien ella debe ajustarse al nuevo PIV-SBCN.

Adicionalmente, en una presentación diversa, don Agustín Valencia García, concejal y presidente de la Comisión de Obras, Vialidad, Urbanismo y Planificación del concejo municipal de Puchuncaví, solicita un pronunciamiento sobre la misma materia.

Requerido sus informes al Gobierno Regional de Valparaíso (GORE) y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso (SEREMI), solo lo emitió la primera institución mencionada, por lo que se prescindirá del informe de la anotada secretaría regional para emitir el presente pronunciamiento.

II. Fundamento Jurídico.

AL SEÑOR
ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE PUCHUNCAVÍ
PRESENTE

Firmado electrónicamente por

Nombre: MARIA SOLEDAD PEREZ REINOSO

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 27/08/2025

Código Validación: 1756336373087-a0f0c502-7c84-439e-829a-be0c68d40cf9

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

El artículo 28 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, de la cartera del ramo-, prevé, en su inciso primero, que “La planificación urbana se efectuará en tres niveles de acción, que corresponden a tres tipos de áreas: nacional, intercomunal y comunal”, añadiendo el inciso segundo que “Cada instrumento de planificación urbana tendrá un ámbito de competencia propio en atención al área geográfica que abarca y a las materias que puede regular, en el cual prevalecerá sobre los demás”.

Enseguida, el artículo 34 apunta en su inciso primero que “Se entenderá por Planificación Urbana Intercomunal aquella que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana”.

En dicho contexto normativo, la jurisprudencia administrativa, contenida en el dictamen E310, de 2025, ha concluido que las disposiciones del instrumento de mayor nivel, propias de su ámbito de acción, tienen primacía y son obligatorias para los de menor nivel.

Seguidamente, es necesario precisar que el artículo 2.1.7., N° 2, letra b) de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -contenida en el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, previene que la planificación urbana intercomunal tendrá un ámbito de competencia que comprende “La clasificación de la red vial pública, mediante la definición de las vías expresas y troncales, así como su asimilación, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1. de esta Ordenanza”; asimismo, el literal c) añade, dentro de ese ámbito de competencia, “Los terrenos destinados a vías expresas, troncales y parques de nivel intercomunal, incluidos sus ensanches, afectos a declaratoria de utilidad pública en conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

Por último, la letra f) del precitado precepto incorpora “La fijación de las densidades promedio y/o las densidades máximas que podrán establecerse en los planes reguladores comunales para su elaboración o modificación, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas”.

Al respecto, el oficio circular N° 54, de 2018 (DDU 398), de la División de Desarrollo Urbano, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo -que instruye respecto de la elaboración de Ordenanzas para, entre otros, los planos reguladores intercomunales- en su punto 2.2.8., se refiere a las “Densidades Promedio y Máximas” que dichos instrumentos de planificación territorial pueden establecer.

Firmado electrónicamente por

Nombre: MARIA SOLEDAD PEREZ REINOSO

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 27/08/2025

Código Validación: 1756336373087-a0f0c502-7c84-439e-829a-be0c68d40cf9

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO
UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

Así, el párrafo segundo señala que “Las disposiciones relativas a densidades promedios y densidades máximas, se encuentran entre las facultades que tienen los instrumentos de planificación intercomunales y metropolitanos, cuyos alcances son permanentes y aplican para los efectos de modificación y/o formulación de los instrumentos de planificación comunal en atención a su naturaleza jerárquica imperativa, y en concordancia con lo señalado en el artículo 28° de la LGUC”.

III. Análisis y conclusión.

Pues bien, de lo expuesto precedentemente resulta inconcuso concluir que, en atención al ámbito de competencia propio del área geográfica que abarca y a las materias que puede regular, los planos reguladores intercomunales prevalecen respecto de los planos reguladores comunales, debiendo, incluso, ajustarse a sus disposiciones tanto las modificaciones como la formulación de un instrumento de planificación comunal.

Así, corresponde que la Municipalidad de Puchuncaví, en el procedimiento de modificación de su PRCP se ajuste a la regulación contenida en el PV-SBCN, debiendo adoptar las medidas que resulten pertinentes al cumplimiento de dicho fin.

Saluda atentamente a Ud.,

DISTRIBUCIÓN:

- Sr. René Agustín Valencia García (agustin.valenciag@gmail.com).
- Gobierno Regional de Valparaíso.
- Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso.

Firmado electrónicamente por

Nombre: MARIA SOLEDAD PEREZ REINOSO

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 27/08/2025

Código Validación: 1756336373087-a0f0c502-7c84-439e-829a-be0c68d40cf9

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>

