

INFORME

PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DE UNIDADES VECINALES DE EL QUISCO

El Quisco, 21.07.2025

1 INTRODUCCIÓN

Atendido el hecho del crecimiento de la población en la comuna de El Quisco y considerando su distribución en el territorio, además de la actualización del plan regulador comunal (2025) que se hace cargo, en parte, de la expansión urbana del plan regulador intercomunal del 2006, durante el año 2021 distintas direcciones de la municipalidad de El Quisco, conformaron una *Mesa Territorial* con el fin de analizar las distintas formas de abordar el territorio que cada una de éstas utilizaba.

El resultado, tras analizar la obsolescencia de las UUVV en uso, considerando la multiplicidad de sectorizaciones que cada dirección utiliza para atender esta obsolescencia, fue la iniciativa de modificar esta única herramienta formal con que cuentan los gobiernos comunales, de sectorización del territorio para fines de coordinación y reconocimiento socio cultural.

En este contexto, el presente documento explica la forma en que la referida *Mesa Territorial* llegó a una propuesta de modificación de las Unidades Vecinales de la comuna de El Quisco (de ahora las llamaremos UUVV), las que, si bien ya cuentan con uso y cierto consenso, no han sido oficializadas o validadas por todas las unidades municipales.

2 TRABAJO REALIZADO

El proceso consideró dos mesas de trabajo. La primera estuvo conformada por las siguientes unidades municipales:

- SECPLA,
- DOM,
- DIDECO (Desarrollo Territorial),
- Secretaria Municipal (OCC),
- Dirección de Tránsito,
- Dirección de Turismo y
- Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato.
- Salud

Se conformó en el 2021 con el objeto de identificar las formas en que cada unidad municipal ha venido trabajando el territorio comunal.

La segunda mesa fue conformada por geógrafos de las direcciones de Medio Ambiente, profesionales de la Dirección de Seguridad y la SECPLA, y se ejecutó durante el año 2024, teniendo como objetivo ajustar y concretar la propuesta generada por la primera *Mesa Territorial*.

2.1 Problemática detectada

En la última década la comuna de El Quisco ha visto y percibido un crecimiento de la población importante, esto corroborado por los datos del RSH que en el 2017 eran 17.426 inscritos y en el 2025 son 22.272 inscritos, aumentando en 5.141 inscritos en los últimos 8 años. Lo anterior genera una serie de externalidades y presiones en el territorio tales como movilidad, oferta cultural, oferta educacional, retiro de residuos sólidos domiciliarios, seguridad y servicios públicos de salud, además de la demanda para la creación de nuevos centros comerciales y cívicos en el territorio.

Producto de este crecimiento las diferentes unidades municipales realizan divisiones territoriales según sus objetos de análisis y trabajo, ocurriendo en muchas ocasiones, que cada división se contraponen entre ellas, o bien no resultan complementarias o simplemente no se reconocen entre ellas ni con las formalidades que permitan potenciarlas.

Una de las primeras conclusiones que surgió de estas mesas de trabajo, fue que, si bien todas las unidades municipales de alguna manera trabajan con áreas y sectorizaciones similares, es probable que sean obsoletas de acuerdo al crecimiento de la población y el área que ocupan las zonas con desarrollo habitacional, así como tampoco están claros los límites de las mismas, ni son conocidas las diversas divisiones por todas las unidades.

También es importante considerar que las Unidades Vecinales en uso no cuentan con la correspondiente formalización de acuerdo a la normativa vigente, lo que, en conjunto con su antigüedad (aproximadamente 1987), considerando los cambios demográficos y de uso del territorio, hacen necesaria su revisión y actualización

Es importante además considerar que el actual PLADECO 2023-2028, específicamente en la Línea de Acción 2.2.1.2. creación y aprobación de nuevas unidades vecinales comunales (UV), genera una obligatoriedad de efectuar este proceso.

2.2 Organización territorial en uso por direcciones y o unidades municipales considerada para la propuesta de actualización de las UUVV

El primer paso, realizado con los integrantes de la primera *Mesa Territorial*, consistió en reconocer las distintas divisiones territoriales en uso, desarrolladas por cada unidad municipal para la organización de su trabajo en el territorio, incorporando una evaluación crítica como insumo para la actualización de las unidades vecinales.

Fue posible detectar 5 divisiones territoriales en uso en la administración municipal de acuerdo a lo siguiente:

2.2.1 Oficina de organizaciones comunitarias de la Secretaría Municipal (OOC)

La OOC trabaja de acuerdo a los límites propuestos por las Juntas de Vecinos, cada una de las cuales debiese inscribirse en sólo una Unidad Vecinal de acuerdo a lo establecido en la Ley 19.418. En función de lo anterior, las JJVV se habían estado agrupando en 6 Unidades Vecinales en la comuna, de las cuales sólo existía una descripción sin mayor detalle de sus límites. Al momento del análisis realizado por la primera *Mesa Territorial*, estas UUVV no se encontraban formalizadas.

Esta distribución del territorio no satisface el trabajo de las demás direcciones debido a que deja grandes áreas con sectores con características particulares, reunidas en una misma unidad vecinal, al tiempo que deja zonas muy pequeñas como unidades vecinales completas, como es el caso de “la península” de El Quisco.

Representa una dificultad para el reconocimiento territorial de sectores, que los límites de las Juntas de Vecinos no son oficiales, ya que estos varían de acuerdo a como se van inscribiendo nuevos socios en la misma. Por otra parte, las JJVV quedan activas, pero sus directivas, por diversos motivos, principalmente por el paso del tiempo, se han desarticulado dejando de funcionar muchas de estas organizaciones.

2.2.2 Dirección de Obras Municipales (DOM)

La DOM, divide el territorio de acuerdo a los loteos de los que tiene conocimiento y antecedentes. No tan solo en función de los loteos recepcionados, sino que también de los que cuentan con recepción provisoria y los no recepcionados, considerando además aquellos que están en proyecto de loteo y condominios.

La información se encontraba mapeada en un archivo de dibujo .dwg¹, sin embargo no estaba geo referenciada ni sistematizada en medios digitales con los datos de estado, presencia de BNUP, presencia de equipamiento, planimetría vigente, entre otros, por cuanto, con ocasión del desarrollo de la actualización del plan regulador comunal, fue necesario realizar esta labor desde la asesoría urbana.

Esta forma de entender el territorio es de suma utilidad para conocer los bienes de uso público, lo que es privado y la presencia de terrenos de equipamiento, lo que resulta esencial para evaluar la posibilidad de concretar los proyectos de infraestructura y para reconocer lugares tanto en lo relativo a los nombres de calles como en los nombres de loteos que resultan referentes para la comunidad.

¹ Extensión de archivos digitales de programa de diseño asistido por computador CAD por su sigla en inglés.

2.2.3 Dirección de Desarrollo Comunitario (DIDECO)

La DIDECO desde el año 2015, en materia de gestión territorial, identifica 9 sectores de la comuna, contabilizando un total desactualizado de 10.294 habitantes, dichos sectores no contaban con una representación cartográfica, solo están descritos en tablas con errores de localización, así como también la inclusión de toda el área rural como una sola unidad vecinal, desconociendo la dispersión de la población en ese sector.

Esta distribución ha tenido un uso sostenido en las actividades de participación de la comunidad, sin embargo, al no estar formalizada ni mapeada, ha sufrido ajustes para las diversas ocasiones y depende de otras unidades para su edición (DOM², SECPLA³, DIMAO⁴), con lo que no resulta reconocida por todo el municipio ni representa una referencia estable.

Lo anterior se hace más crítico considerando que el Departamento Social y el Registro Social de Hogares del municipio (dependientes de la DIDECO), trabajan con 6 unidades (las que utiliza OOC) desde el año 1987 aproximadamente, sin contar con documento oficial que acredite dicha sectorización.

2.2.4 Dirección de Medio Ambiente Aseo y Ornato (DIMAO)

La DIMAO ha dividido el territorio en función de la localización del programa *Patio y Comuna Limpia*, para lo cual el criterio preponderante es la topografía del lugar, seguido de la accesibilidad y la noción de ubicación de los residentes permanentes de la comuna, así como la búsqueda del sector idóneo para la instalación de los contenedores, que ocupan un área aproximada de 10 a 12 m³.

Esta organización del territorio también determina los horarios de recolección de residuos sólidos domiciliarios (*camión de la basura*), con lo que resulta de cotidiano uso y está siendo permanentemente monitoreada, sin embargo, su uso no resulta habitual por parte de las otras direcciones que trabajan directamente con el territorio, en parte, debido a que hasta el análisis de la primera *Mesa Territorial*, no había sido planteada la posibilidad de desarrollar una organización del territorio comunal formal y reconocida por toda la administración y comunidad.

2.2.5 Servicio traspasado de salud

El área de Salud municipal, también tiene su distribución en torno a los usuarios de la comuna, la cual ha sido dividida en 3 sectores identificados por color de acuerdo a lo siguiente:

- Sector azul (comprende desde el límite norte de la comuna hasta Av. Francia, solo considerando el área urbana).
- Sector rojo que abarca desde Av. Francia hasta la Quebrada Totoral (Seminario) sólo considerando el área urbana.
- Sector verde: el resto de la comuna después de los sectores azul y rojo, es decir, Isla Negra, Punta de Tralca y la totalidad del área rural (Totoral).

Esta subdivisión es de uso habitual por parte de la comunidad, sin embargo, no lo es para las otras direcciones debido a que se trata de sectores muy amplios que no están caracterizados por la geomorfología de la comuna.

2.3 Criterios complementarios para la definición de la propuesta de actualización de las UUVV

El trabajo de la *Mesa Territorial*, junto con reconocer las diversas organizaciones del territorio que las unidades municipales han elaborado para el desarrollo de sus tareas, definió 3 criterios comunes y necesarios para esta actualización:

2.3.1 Distribución territorial de la población

Se consideró la cantidad de población por Unidad Vecinal propuesta, buscando equilibrar estos territorios en términos demográficos, con el fin de propender a condiciones de equidad.

2.3.2 Condiciones geomorfológicas y de infraestructura del territorio

También se consideró el criterio geomorfológico, estableciendo los límites de la propuesta mediante hitos tales como las diferentes quebradas principales del territorio, como son las quebradas

² Dirección de Obras Municipales

³ Secretaría Comunal de Planificación

⁴ Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato

El Batro, Pinomar, Seminario, Isla Negra y Córdova; o bien avenidas u otros componentes relevantes y reconocidos por la comunidad.

2.3.3 Referentes reconocidos por la comunidad

Por último, se consideró como referencia permanente la Av. Dubournais (Ruta G986), la cual, junto con el *Nuevo Camino Costero* es una de las dos vías que atraviesan toda la comuna de norte a sur, constituyéndose como un hito urbano para residentes y visitantes.

3 PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DE LAS UUVV

3.1 Objetivos

3.1.1 Objetivo general

Actualizar las unidades Vecinales de la comuna de El Quisco.

3.1.2 Objetivos específicos

1. Evaluar la vigencia y consistencia de la UUVV en uso.
2. Mapear con geo referenciación las divisiones del territorio actualmente en uso.
3. Identificar las variables o criterios para realizar la sectorización de la comuna en Unidades Vecinales que respondan a las condiciones actuales y reúnan en la medida de lo posible y razonable, las diversas divisiones territoriales actualmente en uso por parte de la administración comunal.

3.2 Vigencia y consistencia de las UUVV en uso.

No fue posible encontrar registros de la formalización de las UUVV en uso, sin embargo, la Secretaría Municipal históricamente utilizó esta subdivisión territorial para la conformación de las Juntas de Vecinos. Al mismo tiempo, la Dirección de Desarrollo Comunitario ha utilizado esta misma subdivisión para la herramienta ministerial de la cartera de Desarrollo Social, conocida como Registro Social de Hogares.

Fue necesario por lo tanto realizar los mapas georreferenciados de esta división territorial, ajustar sus descripciones de límites y realizar los procedimientos formales que permitieron formular el Decreto Alcaldicio N° 2823 de fecha 28.10.2021 que las formaliza, regularizando de esta forma las Unidades Vecinales en uso, conforme al artículo 38 de la Ley 19.418 que las rige.

La regularización de las UUVV resulta un paso necesario para realizar la modificación de éstas, para lo cual, a su vez, ha sido necesario un detallado análisis jurídico debido a la inexperiencia en la aplicación de esta normativa la cual por su parte está referida a la formulación del Plan de Desarrollo Comunal regido por la Ley N° 18.695, sin el suficiente detalle para la combinación de ambas.

3.3 Geo referenciación de distribuciones territoriales por Direcciones municipales

Se digitalizó la información con componente espacial que ya manejaban las unidades, para posteriormente realizar el cruce de la misma y ver si existe coincidencia en alguno de sus límites y así poder unificar criterios.

3.3.1 Mapa de Loteos.

En primera instancia se digitalizó la información correspondiente a los Planos de Loteos; en total existen 225 planos digitalizados y resguardados en DOM.

Esta distribución del territorio por su naturaleza, no responde a un proceso de organización desarrollado por la Dirección de Obras, sin embargo, resulta esencial considerarla pues es la principal estructura que constituye la trama urbana después de la ruta G986.

Esta zonificación, contiene la definición de los accesos hacia los sectores más alejados de las áreas consolidadas de la comuna, en función de las Vías Estructurantes de la comuna definidas en el plan regulador comunal.

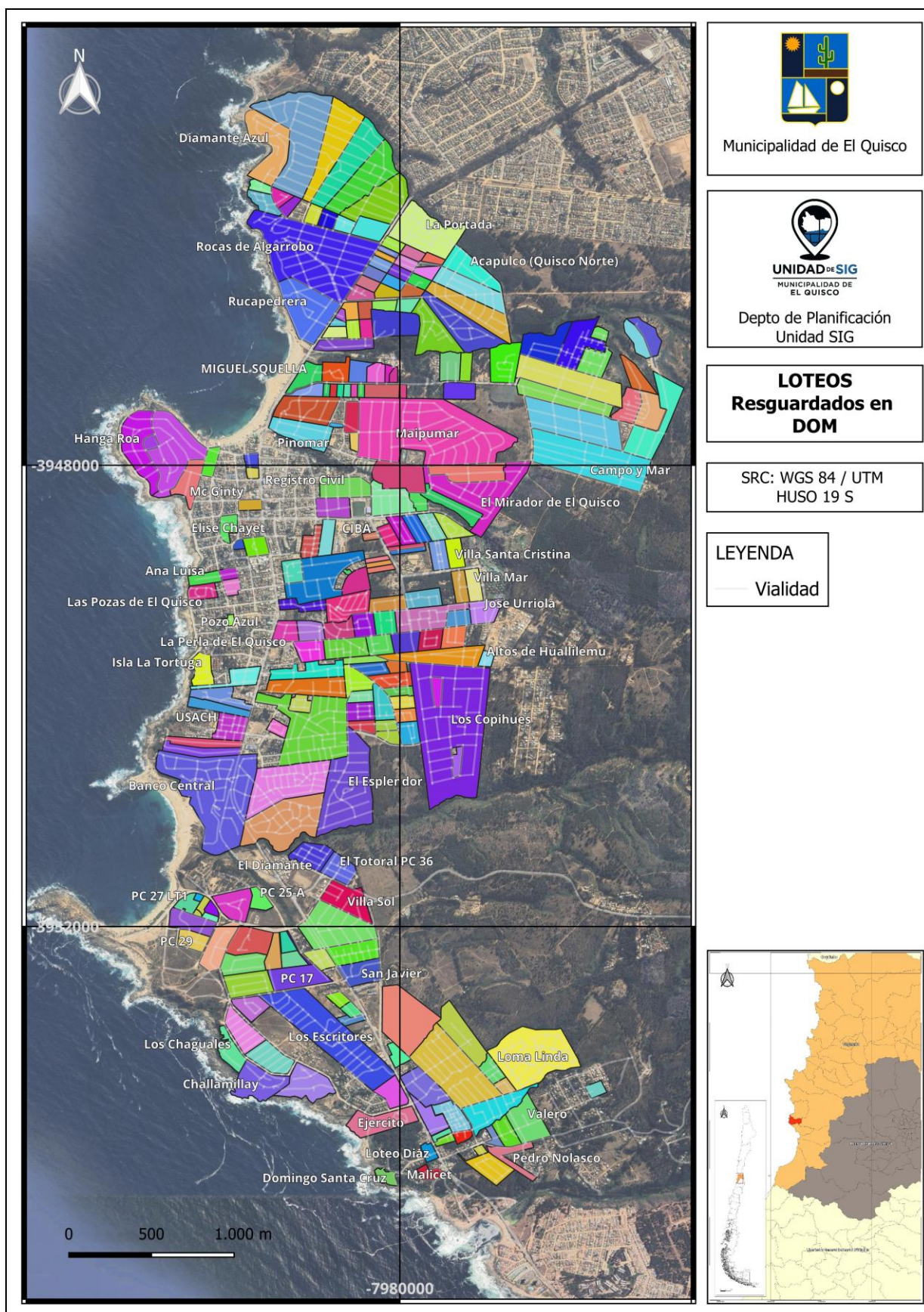


Imagen N°1: Digitalización de Planos de Loteos resguardados en DOM. Fuente: Oficina SIG 2025.

3.3.2 Mapa del Instrumento de Planificación Territorial vigente hasta mayo 2025

Con ocasión de la actualización del Plan Regulador Comunal, en combinación con el objetivo de la *Mesa Territorial* de desarrollar los mapas geo referenciados de la comuna de El Quisco y atendida la definición de la vialidad estructurante y de las normativas para la edificación y usos de suelo de este instrumento, se desarrolló esta planimetría con detalle, en un esfuerzo que combinó la información contenida en mapas en formato papel y las descripciones de las respectivas ordenanzas de éstos.

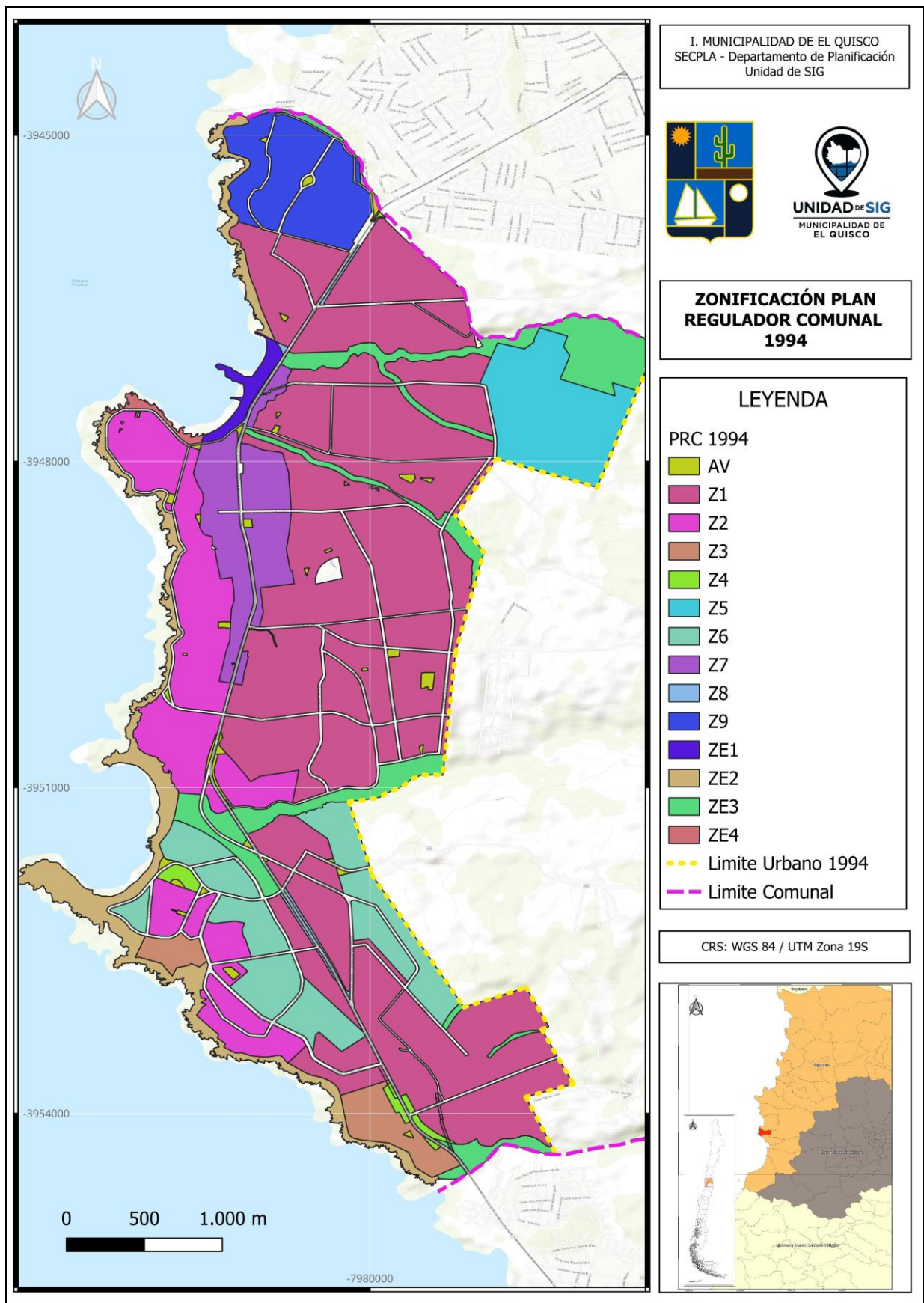


Imagen N°2: Plan Regulador Comunal de El Quisco, año 1994. Fuente: Oficina SIG. 2025.



3.3.3 Mapa juntas de vecinos

A continuación, se presenta la información referenciada correspondiente a las Juntas de Vecinos, de acuerdo a información entregada por la Oficina de Organizaciones Comunitarias.

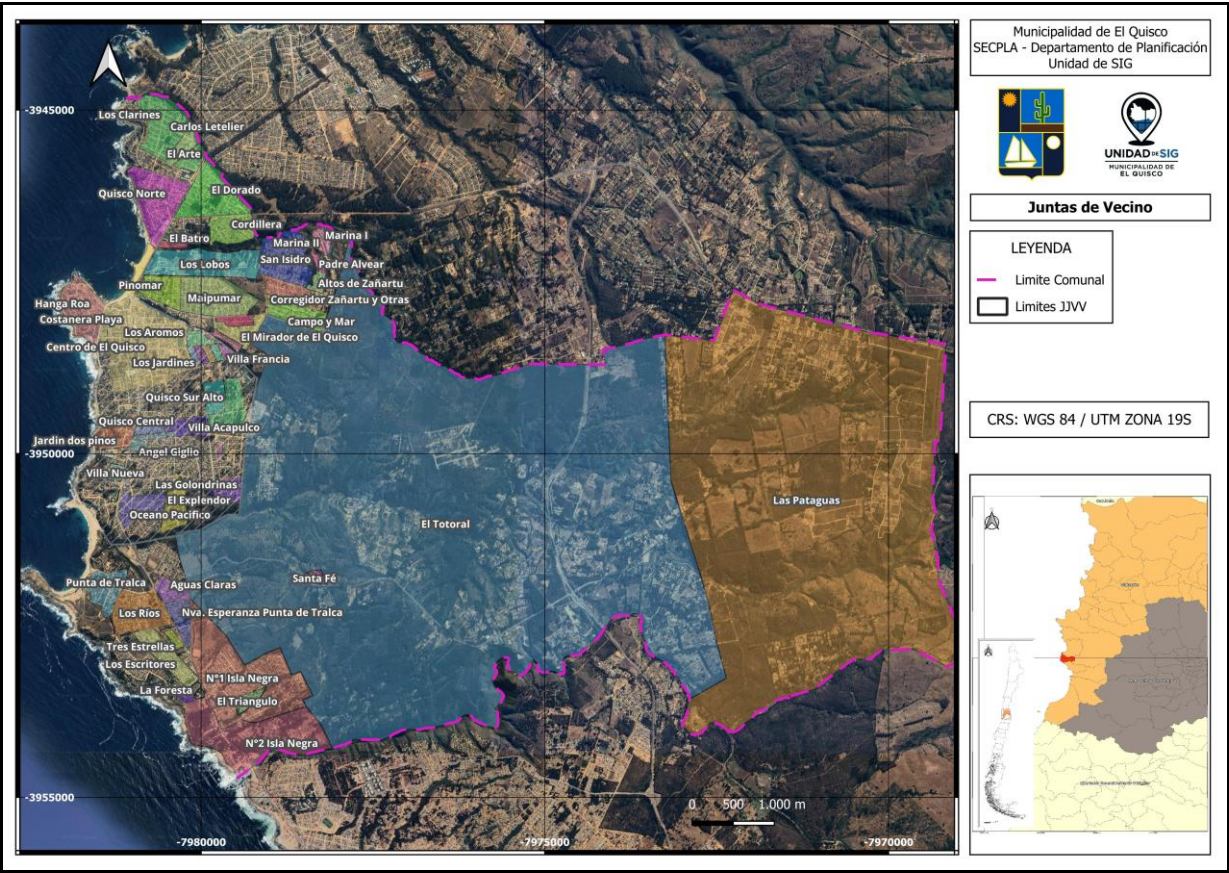


Imagen N° 5: Juntas de Vecinos registradas en la Oficina de Organizaciones Comunitarias.
Fuente: OOC en la descripción SIG en la georreferencia.

En total existen 59 JJVV, de las cuales no todas están activas, debido a que su dirigencia no funciona, sin embargo, las organizaciones están vigentes. Por otra parte, se pudo identificar que existen JJVV que dentro de su territorio podrían incluir áreas correspondientes a más de una Unidad Vecinal. Tal es el caso de la Junta de Vecinos Quisco Central, la cual considera a toda el área urbana de la comuna, desde la Quebrada Pinomar hasta Quebrada Totoral, abarcando dentro de su territorio a las JJVV Centro de El Quisco, JJVV Los Aromos, JJVV Quisco Sur Alto, JJVV Los Olivos entre otras.

Fueron detectadas, además, otras Juntas de Vecinos cuyos límites colindantes no coinciden, dejando propiedades que están en ambas (Ej.: JJVV. Villa El Quisco con JJVV Los Aromos). Otro caso, por el contrario, corresponde a propiedades que no se incluyen en ninguna Junta de Vecinos, de acuerdo a los limites descritos. (Ej.: La totalidad del área correspondiente a la Cooperativa Tralcamahuida, Sectores de Los Copihues y el cuadrante entre: Avenida Las Parcelas, Calle Cruz del Sur, Avenida España e Isidoro Dubournais).

3.3.4 Mapa Unidades Vecinales

Se desarrolló el mapa geo referenciado de las Unidades Vecinales en uso a partir de su descripción que, como se ha referido más arriba, adolece de consistencia tanto en temas de orientación cardinal, como en tramos de límites no definidos.

Se trata de seis sectores, identificados por números. Sin embargo, con el fin de facilitar su identificación, y con miras hacia la formalización que resultaba necesario realizar con esta subdivisión territorial, se definió para la edición de estos mapas, un nombre de acuerdo con su ubicación:



N° UNIDAD VECINAL	LIMITE TERRITORIAL UNIDAD VECINAL	NOMBRE ASIGNADO
1	Norte: Límite comuna Algarrobo. Sur: Quebrada El Batro. Este: Calle Gabriela Mistral. Oeste: Costanera	Quisco Norte.
2	Norte: Quebrada El Batro. Sur: Quebrada Pinomar. Este: Sector Altos de Zañartu. Oeste: Av. Isidoro Dubournais	Pinomar y Quisco Alto.
3	Norte: Quebrada Pinomar. Sur: Quebrada Seminario. Este: Sector Avenida Andes. Oeste: Costanera	Quisco Centro y Sur.
4	Norte: Costanera. Sur: Costanera. Este: Avenida El Quisco. Oeste: Costanera	La Puntilla.
5	Norte: Quebrada Seminario. Sur: Límite comuna El Tabo. Este: Área urbana. Oeste: Costanera	Punta de Tralca e Isla Negra.
6	Norte: Fundo Huallilemu. Sur: Sector El Membrillo. Este: Cruce Loma Verde. Oeste: Límite rural	El Totoral.

Tabla 1: Unidades Vecinales reconocidas por la oficina de Organizaciones Comunitarias.
Fuente: OOC

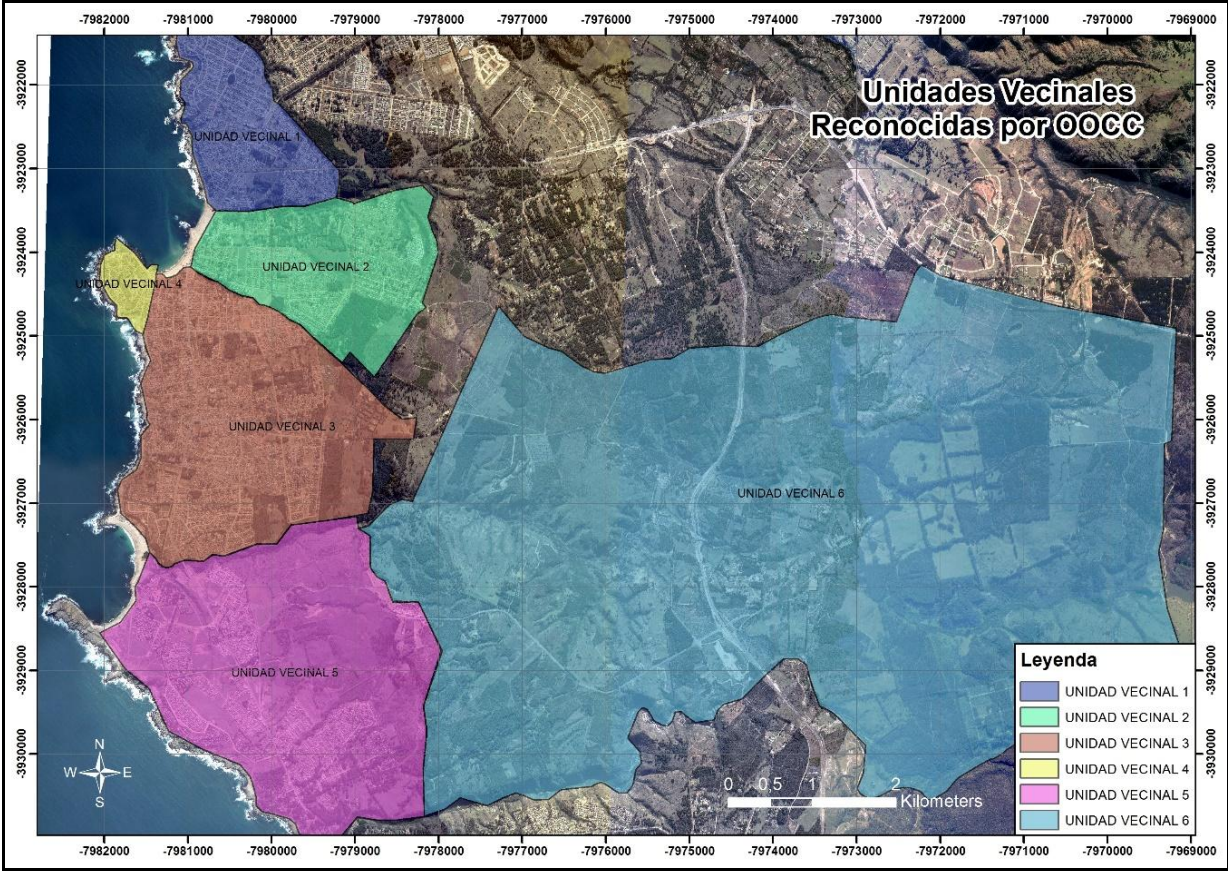


Imagen N° 6: Unidades Vecinales Reconocidas por la Oficina de Organizaciones Comunitarias.
Fuente: OOC en la descripción SIG en la geo referencia



3.3.5 Mapa Dirección de Medio Ambiente Aseo y Ornato

La distribución que hace Medio Ambiente se refleja en el territorio de la siguiente manera:

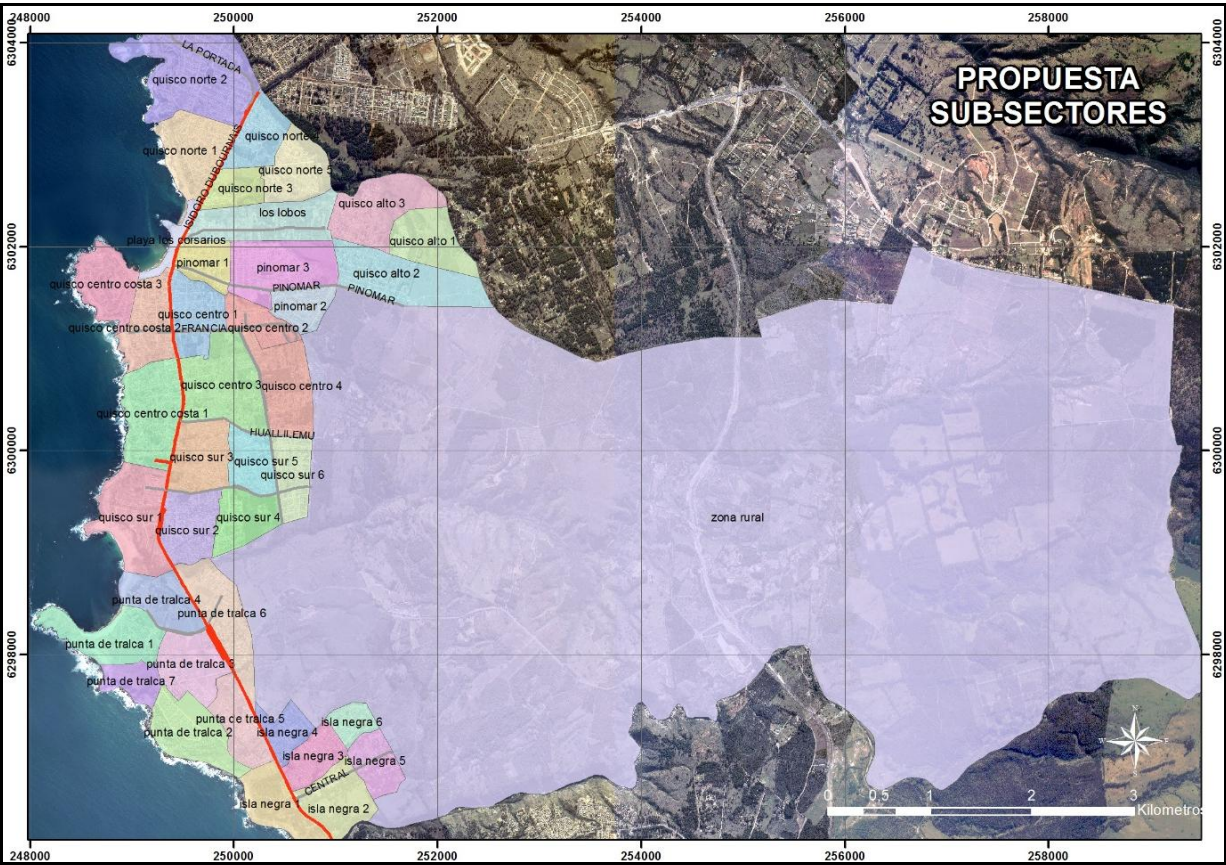


Imagen N° 7: Unidades Espaciales Reconocidas por la Dirección de Medio Ambiente Aseo y Ornato.
Fuente: Dirección de Medio Ambiente Aseo y Ornato

Los sectores ya reconocidos tanto por la población de la comuna, como por el equipo de trabajo de la unidad, fueron divididos en Sub-Sectores, de acuerdo a como se detalla a continuación:

SECTOR	Cantidad de Subsectores
Quisco Norte	5
Quisco Alto	3
Pinomar	4
Quisco Centro	4
Quisco Centro Costa	3
Quisco Sur	6
Punta de Tralca	7
Isla Negra	6

Tabla N°2: Sectores y subsectores identificados por la DIMAO en la comuna.

Hasta ese momento, aun no se desarrollaba el trabajo territorial con el sector rural de la comuna, por lo que no se habían reconocido sus comunidades, en donde posteriormente se realizó un levantamiento acabado de la población y la distribución en el territorio. En el año 2017, se levantaron 33 comunidades. Para el año 2025, se reconocen 40 comunidades, localizadas en una gran dispersión de territorio. (Imagen N°8)



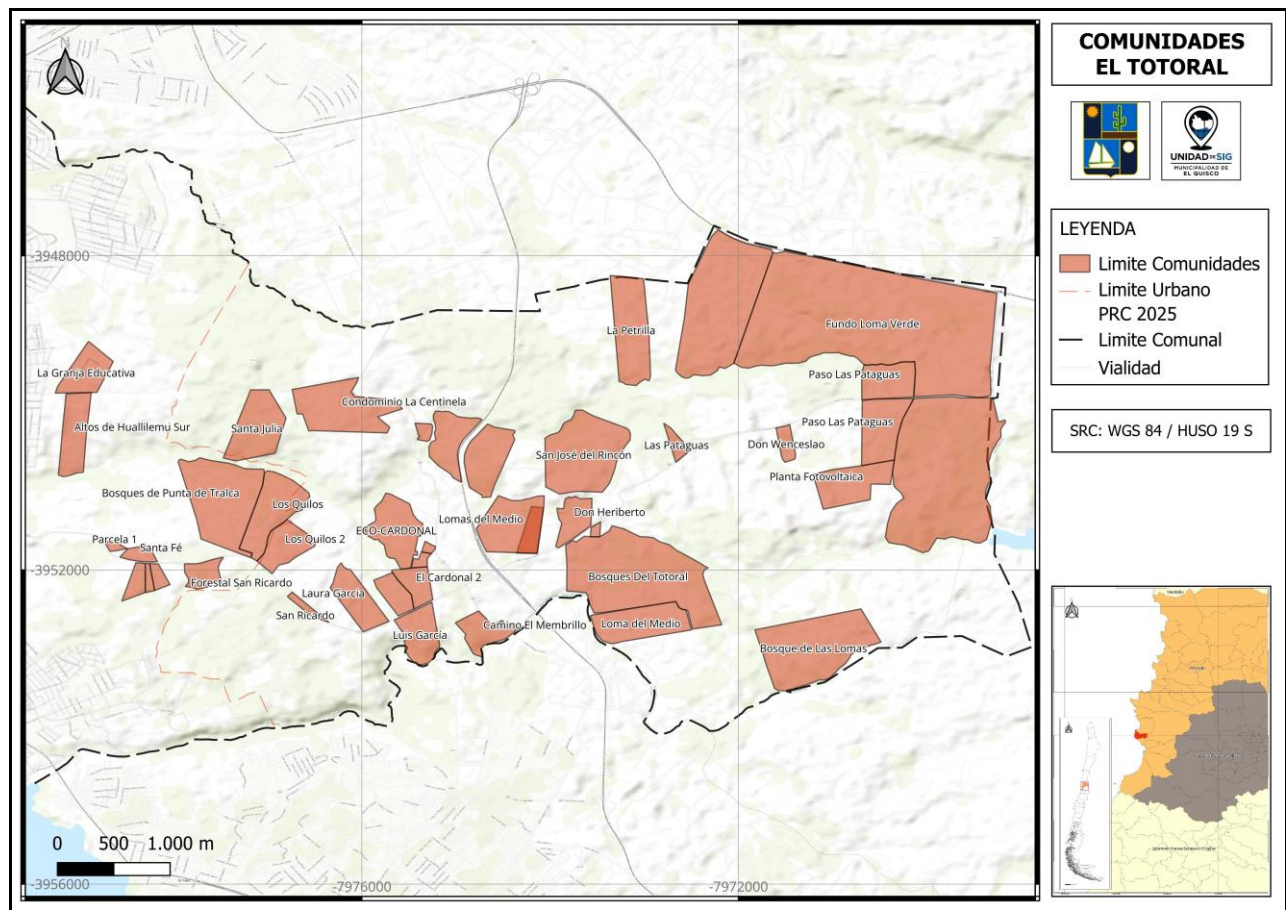


Imagen N°8: Comunidades reconocidas en el área rural de la comuna por la DIMAO. Año 2017.
Fuente: Dirección de Medio Ambiente Aseo y Ornato.

N°	NOMBRE COMUNIDAD	N°	NOMBRE COMUNIDAD	N°	NOMBRE COMUNIDAD
1	San Ricardo	15	La Granja Educativa	28	Fundo Loma Verde
2	Bajo Huallilemu	16	Bosques de Punta de Tralca	29	Hacienda Loma Verde
3	Parcela 1	17	El Cardonal	30	Paso Las Pataguas
4	Cabañas km 2 Comunidad Eucaliptus.	18	Chacra Ramoncito 1	31	Altos de Huallilemu Sur
5	Loma del Medio	19	Chacra Ramoncito 2	32	Santa Julia
6	Camino El Membrillo	20	Eco-Cardonal	33	Condominio La Centinela
7	Don Heriberto	21	Las Pataguas	34	Forestal San Ricardo
8	Flores del Mar	22	Don Wenceslao	35	Laura García
9	Las Hortensias	23	Paso Las Pataguas	36	El Cardonal 2
10	Terreno Los Romo	24	Bosques Del Totoral	37	Alto Huallilemu
11	Lomas del Medio	25	Bosque de Las Lomas	38	Cancha El Totoral
12	Los Quilos	26	La Petrilla	39	Luis García
13	San José del Rincón	27	Santa María de Algarrobo	40	Los Quilos 2
14	Santa Fe				

Tabla N°3: Comunidades identificadas en la localidad de El Totoral. Año 2025.
Fuente: Oficina SIG.

En el 2017 vivía un aproximado de 1000 habitantes en el área rural, cifra que ha incrementado en los últimos años, lo cual se evidencia con la presencia de nuevas construcciones y nuevos loteos en venta, los cuales aún no han sido catastrados en términos de población y cantidad de viviendas.

3.3.6 Mapa Salud

El servicio traspasado de Salud cuenta con la siguiente división territorial para efectos de la atención de sus usuarios, la cual ha permanecido constante en el tiempo sin actualizaciones asociadas a los cambios en la población.

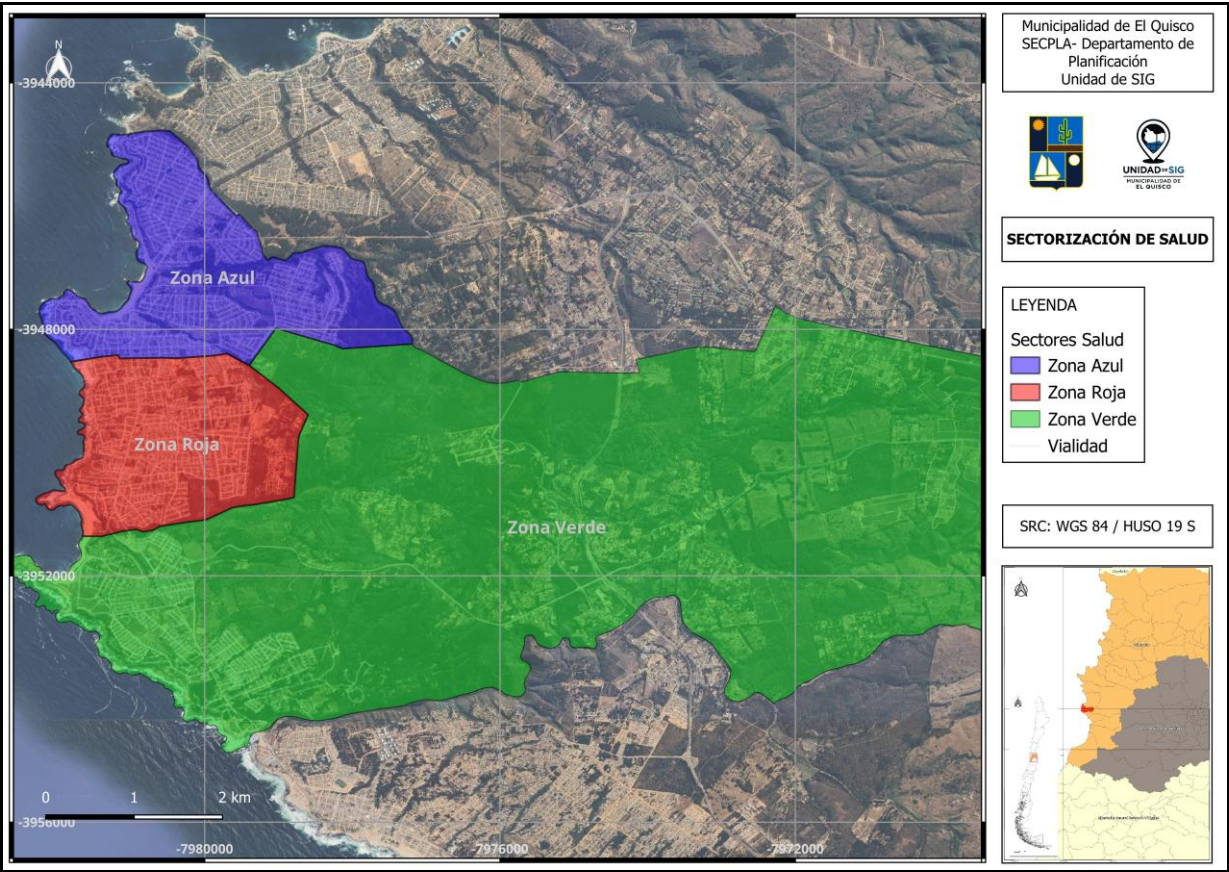


Imagen N° 9: Sectorización de la Dirección de Salud de la municipalidad de El Quisco.
Fuente: SIG.

3.4 Variables consideradas

Para dar cumplimiento con el tercero de los objetivos específicos, se han identificado las siguientes variables para la definición de las UUVV, las cuales nacen desde las concomitancias de las divisiones anteriormente descritas.

3.4.1 Uso y costumbre de los espacios:

Si bien no es un criterio objetivo, existen usos del territorio que orientan hacia una caracterización particular de los espacios, así como también las nomenclaturas que los vecinos usan de los mismos, las cuales a su vez corresponden con:

- Algunos de los loteos más antiguos de la comuna, así como nombres de calles. Tal es el caso del sector de Pinomar, El Mirador de El Quisco, Los Aromos, Villa El Quisco, Los Clarines, Sector La Portada y Los Olivos entre otros.
- La identificación de sectores como lo son: Quisco Norte, Centro y Sur, Punta de Tralca, Isla Negra y Totoral.

Este criterio responde a la lógica de reconocer los usos y costumbres como parte del acervo cultural de los sectores a definir.

3.4.2 Topografía de la Comuna:

Sin lugar a dudas, el componente geográfico de la comuna es fundamental, debido a las grandes divisiones naturales que atraviesan el territorio de manera perpendicular a la línea de costa como son las quebradas. Tales son los casos de: Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova (como límite sur comunal con la comuna de El Tabo) Quebrada Totoral (Seminario) Quebrada Pinomar, Quebrada El Batro, Quebrada la Virgen y Quebrada Las Petras entre otras, las cuales han moldeado el avance del área urbana de la comuna hacia el sector alto. (Imagen 10)



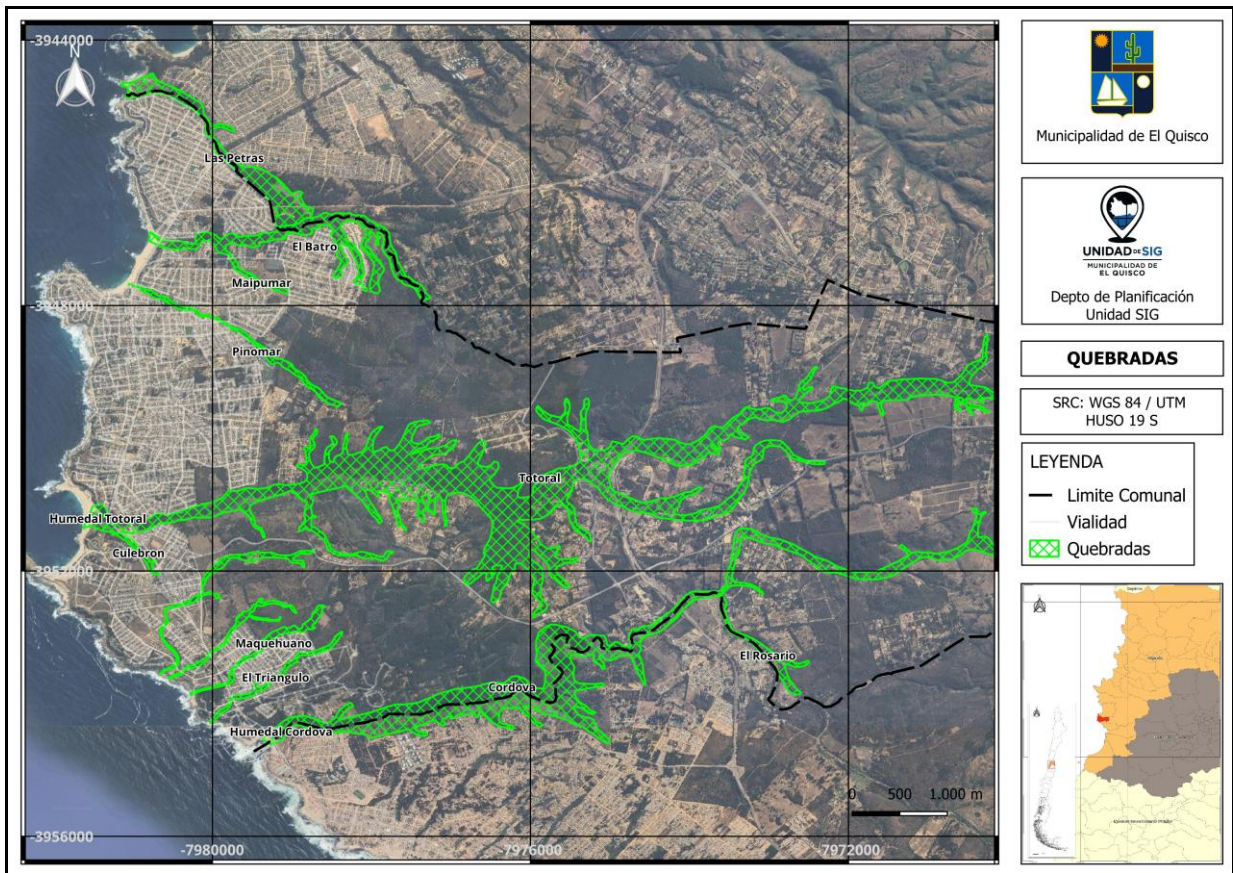


Imagen N° 10: Quebradas de la comuna.
Fuente: SIG

3.4.3 Vialidad Estructurante de la Comuna según planificación territorial vigente hasta mayo 1994:

Si bien es fácil identificar el crecimiento no planificado de algunas zonas de la comuna, se pueden reconocer vías que son estructurantes en torno a las cuales se aglomera el comercio y el desarrollo urbano, es el caso de:

Sentido Oriente-Poniente, de norte a sur:	Sentido Norte Sur, de oriente a poniente
-Gabriela Mistral. -Peñablanca -Alcalde Pedro Álvarez Salamanca. -Las Balandras. -Av. Los Eucaliptus. -Av. Pinomar. -Av. Francia. -Av. Las Parcelas. -Av. Huallilemu. -Av. Tralcamahuida. -Av. Altas Cumbres. -Av. Punta de Tralca. -Av. Del Escritor. -Av. Del Escultor. -Av. Central	-Av. Isidoro Dubournais. -Peñagris -Bellavista -Av. Costanera. -Mayorazgo. -Av. El Quisco. -Av. España. -Av. Altas Cumbres. -Av. La Cantera. -Av. Piedra del Trueno. -Av. Del Pintor. -El Laurel. -Cerco Largo.

Tabla N°4: Vialidad Estructurante, según PRC 1994. Fuente: Diario Oficial, viernes 25 de noviembre de 1994 pag. 10 a 12.



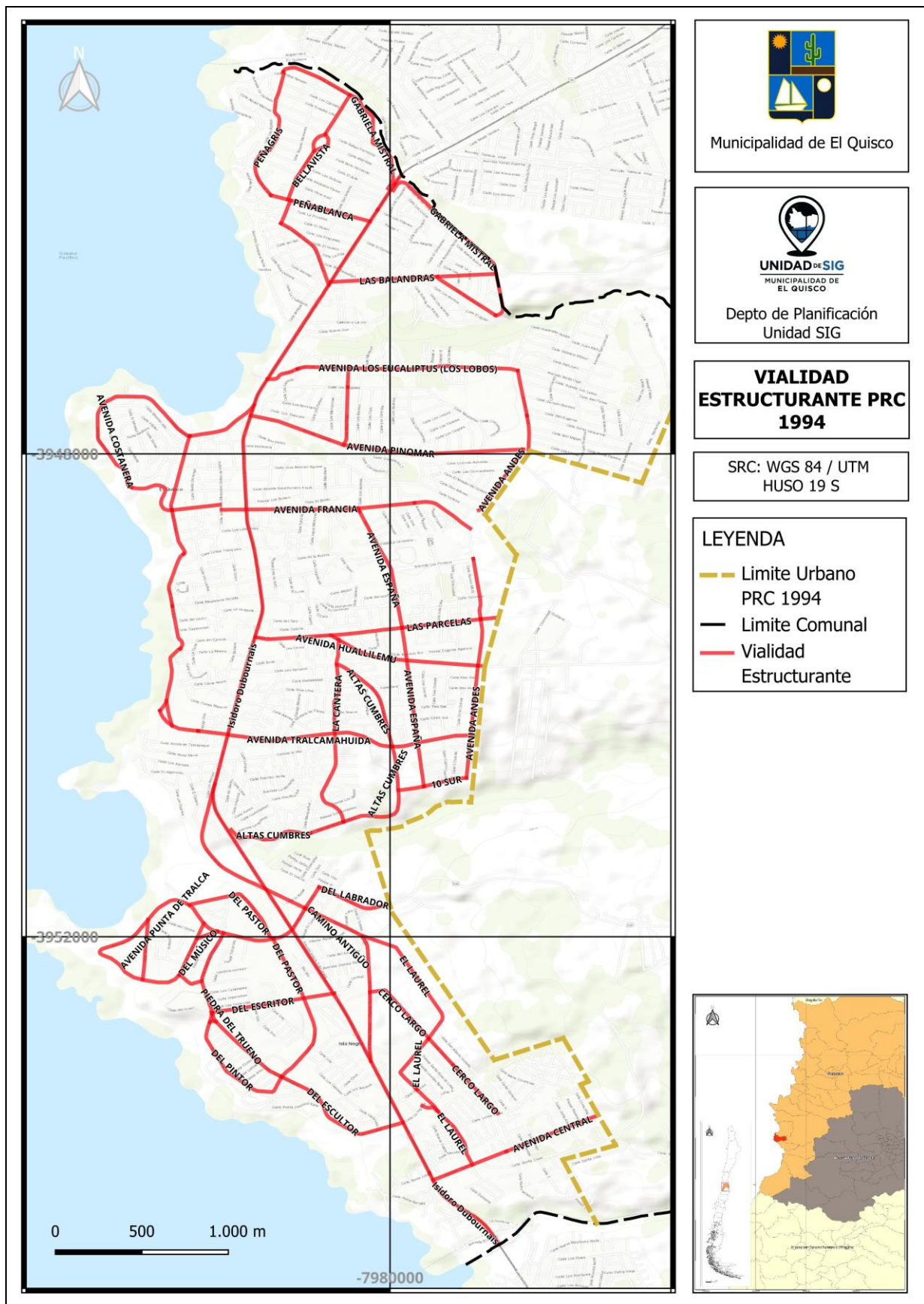


Imagen N°11: Vialidad Estructurante de la Comuna
Fuente: SIG

3.4.4 Actualización Plan Regulador de la comuna:

La actualización del Plan Regulador Comunal, vigente desde mayo 2025, se hace cargo de las nuevas demandas y condiciones que se conjugan en el territorio.

Plantea una planificación que organiza la ocupación del territorio, conservando el borde costero, el límite urbano y las áreas de amortiguación junto a las quebradas, con baja intensidad de usos y condiciones y baja altura de edificación, como un requerimiento de conservación de la imagen de la comuna que la hace atractiva para sus residentes.

Define *Parques Urbanos* (no existentes en el PRC 1994 y Seccional de Isla Negra 1996) que, en su condición de zonas afectas, constituye un paso adelante en materia de consolidar espacios libres de edificación, además de quebradas naturales, incorporando las no consideradas anteriormente y aumentando su área, gracias a los mejores instrumentos y métodos de reconocimiento del territorio.

Identifica y define barrios, zonas e inmuebles de *Conservación Histórica* que en el instrumento de planificación PRC 1994 y Seccional Isla Negra 1996 no se reconocen.

El plan mantiene la vialidad afecta del PRC 1994 y Seccional de Isla Negra 1996, incorpora nueva vialidad y considera circuitos de ciclovías y circuitos peatonales en diversos sectores de la zona normada, incluyendo todo lo largo del borde costero, con los que se planifica el mejor acceso a los atractivos naturales del territorio.

Incorpora áreas de riesgo, en particular las relativas a inundación por tsunami y quebradas, lo que otorga un mayor control de seguridad para las personas en el territorio.

Incorpora normativa especial que condiciona incentivos específicos, para desarrollar proyectos de vivienda de interés social en una amplia porción de la zona consolidada del territorio comunal.

Considera incentivos normativos para fomentar la consolidación de áreas verdes y en las zonas comerciales, el ensanche de veredas.

Propicia la conformación de sub centros urbanos, manteniendo los existentes, para fomentar la movilidad activa y el fácil acceso a los servicios, en la lógica de favorecer las cercanías.

En conjunto, el plan propone normativa territorial con el objetivo de generar una ciudad integrada, más segura, que aproveche sus zonas consolidadas, facilite la movilidad activa y valore su patrimonio natural e histórico.

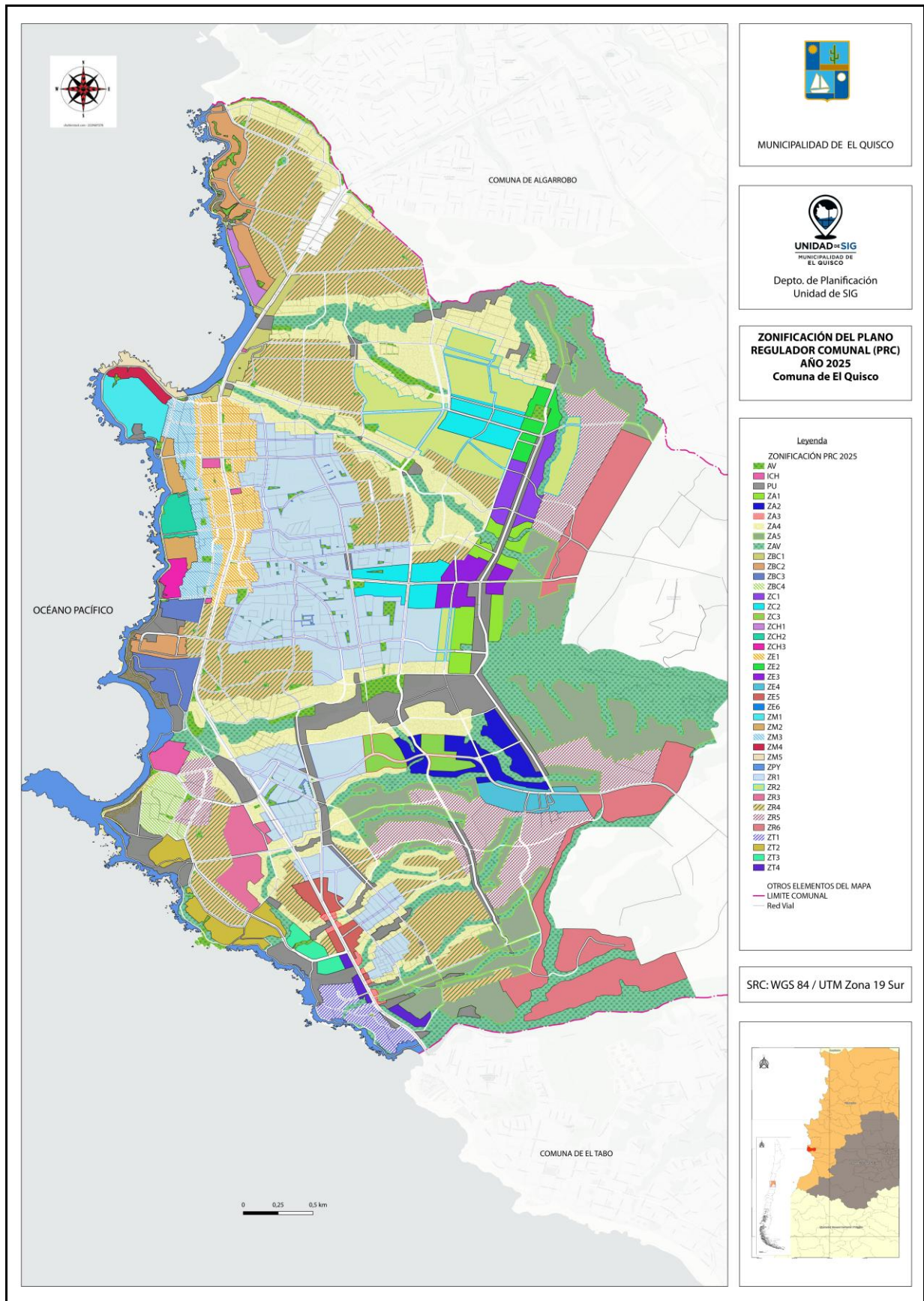


Imagen N° 12: Actualización PRC
Fuente: SIG.

3.4.5 Distribución demográfica:

El territorio de El Quisco ha sufrido un aumento demográfico considerable en la última década, lo que hace obligatorio redistribuir homogéneamente el número de habitantes de la comuna para la definición de la propuesta de actualización de las UUVV. Se propone la siguiente distribución:

N°	ZONA	Población 2025	Viviendas	Población RSH 2025
1	EL QUISCO NORTE	2374	2172	2242
2	EL QUISCO ALTO	1551	1420	3703
3	PINOMAR	1609	1472	2023
4	EL QUISCO CENTRO ORIENTE	1550	1419	1950
5	EL QUISCO CENTRO PONIENTE	2101	1069	3147
6	EL QUISCO SUR ORIENTE	1129	1033	1420
7	EL QUISCO SUR PONIENTE	2382	2180	2996
8	EL TOTORAL BAJO	464	425	319
9	PUNTA DE TRALCA	2521	2307	2103
10	ISLA NEGRA	1346	2086	1123
11	EL TOTORAL MEDIO	552	505	380
12	EL TOTORAL NORTE	244	223	167
13	EL TOTORAL	1018	932	700
	TOTAL	18.841	17.243	22.273

Tabla N°5: Distribución de población por sector de acuerdo a CENSO 2024 y RSH 2025.

3.5 Resultados

Considerando las variables anteriormente señaladas, más las divisiones que han sido trabajadas por las distintas unidades municipales, ha sido posible la definición de las siguientes Unidades Vecinales, trabajo consensuado con la segunda *Mesa Territorial*, en que se discutió cómo obtener el mayor reconocimiento de los antecedentes presentados.

Es necesario advertir que la modificación de las Unidades Vecinales no busca anular otras divisiones territoriales propias y adecuadas para las diversas funciones y responsabilidades territoriales del gobierno comunal, sino establecer mediante un instrumento normado en la legislación vigente, un reconocimiento del suelo comunal que permita a las distintas direcciones inscribir sus propias formas de trabajo.

Cada Dirección Municipal podrá reconocer que su división territorial se inscribe, por ejemplo, en dos o tres UUVV, pudiendo tomar la determinación de realizar ajustes sobre la base de una distribución del territorio formalmente validada y cuya construcción responde a criterios actuales y fundados conforme a lo descrito en el presente informe.

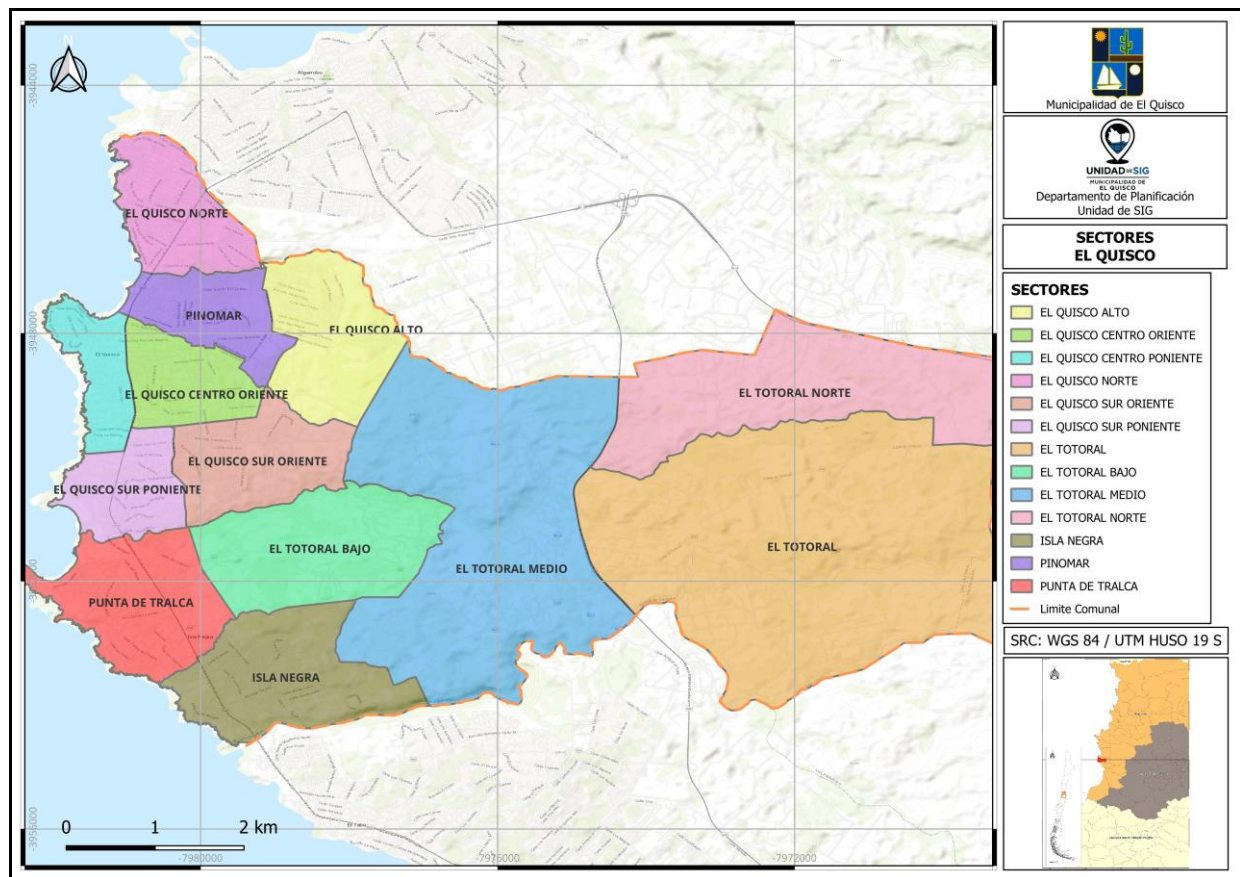


Imagen N° 13: Sectores de El Quisco.
Fuente: SIG.

Descripción de deslindes de cada Unidad Vecinal:

N°	ZONA	Deslinde Norte	Deslinde Oriente	Deslinde Poniente	Deslinde Sur
1	EL QUISCO NORTE	Limite comuna de Algarrobo.	Limite comuna de Algarrobo.	Línea de costa.	Eje de Quebrada El Batro.
2	EL QUISCO ALTO	Limite comuna de Algarrobo.	Línea imaginaria ubicada a 800 mts al poniente en paralelo al deslinde de casas ubicadas en Av. Montemar.	Av. El Bosque hasta Av. Pinomar para continuar por línea imaginaria ubicada entre 315 a 250 metros en paralelo a deslindes de sitio de viviendas ubicadas en Av. Andes.	Eje Quebrada Pinomar.
3	PINOMAR	Eje Quebrada El Batro.	Av. El Bosque hasta Av. Pinomar para continuar por línea imaginaria ubicada entre 315 a 250 metros en paralelo a deslindes de sitio de viviendas ubicadas en Av. Andes.	Línea de costa.	Eje Quebrada Pinomar.
4	EL QUISCO CENTRO ORIENTE	Eje de Quebrada Pinomar. Incluida la totalidad de la Villa El Quisco.	Deslinde oriente de propiedad de	Av. Isidoro Dubournais desde Quebrada Pinomar hasta Av. Huallilemu.	Av. Huallilemu, continuando por Av. Las Parcelas.
5	EL QUISCO CENTRO PONIENTE	Línea de Costa desde desembocadura de Quebrada Pinomar.	Av. Isidoro Dubournais desde Quebrada Pinomar hasta deslinde sur de propiedades ubicadas en calle Cisne Negro.	Línea de costa.	Deslinde sur de propiedades ubicadas en calle Cisne Negro.
6	EL QUISCO SUR ORIENTE	Av. Las Parcelas, desde Av. Huallilemu hasta prolongación de Av. Andes. Continuidad por	Línea imaginaria en sentido norte sur ubicada a 1200 metros al oriente de Av. Andes.	Av. La Cantera (Desde Av. Huallilemu hasta Av. Tralcamahuida, continuidad por	Eje de Quebrada Totoral.

		Eje de Quebrada Pinomar.		deslinde oriente de loteo El Explendor.	
7	EL QUISCO SUR PONIENTE	Límite sur de propiedades ubicadas en calle Cisne Negro, continuidad por Av. Huallilemu hasta Av. La Cantera.	Av. La Cantera (Desde Av. Huallilemu hasta Av. Tralcamahuida, continuidad por deslinde oriente de loteo El Explendor.	Línea de Costa.	Eje de Quebrada Totoral.
8	EL TOTORAL BAJO	Eje de Quebrada Totoral.	Deslinde Oriente de Comunidad Bosques de Punta de Tralca y continuidad al sur.	Línea imaginaria proyectada en sentido norte sur a unos 210 metros al oriente del Camino antiguo.	Continuidad al oriente de eje de quebrada “La Ranita”
9	PUNTA DE TRALCA	Eje de Quebrada Totoral.	Línea de costa.	Línea imaginaria proyectada en sentido norte sur a unos 210 metros al oriente del Camino antiguo.	Eje de Quebrada “La Ranita”
10	ISLA NEGRA	Eje de Quebrada “La Ranita”	Línea imaginaria desde Quebrada de Córdova a Proyección al poniente de eje de Quebrada “La Ranita”	Línea de Costa.	Eje de Estero El Rosario de Córdova.
11	EL TOTORAL MEDIO	Límite con la comuna de Algarrobo	Nuevo Camino Costero.	Av. El Bosque hasta Av. Pinomar para continuar por línea imaginaria ubicada entre 315 a 250 metros en paralelo a deslindes de sitio de viviendas ubicadas en Av. Andes, continuidad por Av. La Cantera (Desde Av. Huallilemu hasta Av. Tralcamahuida, continuidad por deslinde oriente de loteo El Explendor, continuidad por Línea imaginaria proyectada en sentido norte sur a unos 210 metros al oriente del Camino antiguo.	Eje de Estero El Rosario de Córdova.
12	EL TOTORAL NORTE	Límite con comuna de Algarrobo.	Nuevo Camino Costero.	Límite con Comuna de Casablanca.	Eje de Quebrada Los Coligues.
13	EL TOTORAL	Eje de Quebrada Los Coligues.	Nuevo Camino Costero.	Límite con Comuna de Casablanca	Límite con comuna de El Tabo.

Tabla N°6: Descripción de los deslindes de cada sector propuesto.

3.6 Tareas a realizar

- Gestión de modificación del PLADECO en la ficha de acción 103 con el fin de agregar a la la expresión “*creación de nuevas unidades vecinales*” la expresión “*y modificación de las Unidades Vecinales existentes*”. Requiere acuerdo de Concejo, por lo que se debe solicitar una sesión de comisión para explicar la propuesta sobre la base del presente informe.
- Sesión de Comisión de Concejo para explicar la propuesta contenida en el presente informe.

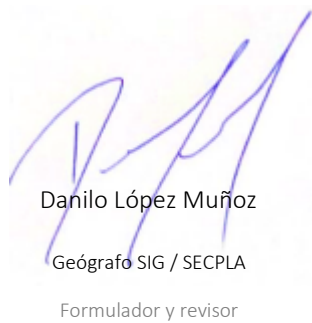




- Gestión de difusión de la propuesta a las direcciones municipales, COSOC, UNCO y dirigentes de las JJVV.
- Gestionar los ajustes que surjan de las observaciones de la comunidad.
- Gestión de aprobación de la propuesta de actualización de las UUVV con el Concejo Comunal.



Fabián González Araya
Jefe departamento de planificación y
desarrollo / SECPLA
Formulador y revisor



Danilo López Muñoz
Geógrafo SIG / SECPLA
Formulador y revisor



Gabriel Reyes Strappa
Asesor Urbano
Formulador y revisor