

ORD. N° 1703 /

ANT.: -Correo electrónico de Andrés Echagüe, registrado en OFPA el 20.05.2025
-Nuestro Ord. 1011/2025 reitera solicitud complementar antecedentes.
-Correo electrónico de Andrés Echagüe, registrado en OFPA el 26.03.2024
-Nuestro Ord. 523/2025 solicita complementar antecedentes.
-Correo electrónico de Andrés Echagüe, registrado en OFPA el 24.09.2024

MAT.: Art. 4°. Responde solicitud precisión áreas de riesgo informadas en el CIP N°SCER01573/2024 respecto del predio Rol SII N°3343-4, Quilpué.

VALPARAÍSO, 04 SEP. 2025

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

A : ANDRÉS ECHAGÜE VARGAS

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a usted que se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, su correo electrónico remitido e ingresado a nuestra oficina de partes con fecha 20.05.2025, desde la casilla echaguearquitecto@gmail.com, mediante el cual, en respuesta a nuestro Ord. 1011 de fecha 09.05.2025, adjunta Plano Topográfico del predio denominado como Lote A, para el que nos solicita un plano en que se grafique las áreas de riesgo declaradas en el certificado de Informaciones Previas N°SCER01573/2024, emitido por la DOM de Quilpué.
2. En función del tenor general de las materias relacionadas con su requerimiento, cabe señalar que la revisión del presente caso se realiza a partir de las disposiciones contenidas en el artículo 4° de la LGUC, que establece que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo "(...) a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial".
3. En este sentido, resulta oportuno hacer presente que, de la revisión del CIP N° SCER01573/2024 emitido para el predio Rol SII N°3343-4, se advierte que parte del predio estaría emplazado en Área Urbana del PRC de Quilpué (Zona AVI3) mientras que su otra porción estaría emplazada en Área Rural del PREMVAL, y las áreas de riesgo que informa, corresponderían a Área de Riesgo por Inundación, y Área de Riesgo por Remoción en Masa, las cuales fueron establecidas por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso¹ (PREMVAL), y posteriormente precisadas, en particular en el área urbana y de extensión urbana, por el Plan Regulador Comunal de Quilpué².
4. Relacionado con lo anterior, resulta oportuno hacer presente que, en apego con la reglamentación establecida en el Art. 35° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el mencionado Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), está compuesto por los siguientes tres documentos: una Memoria Explicativa (que refiere, entre otros, a los fundamentos, metodologías de la formulación, y los objetivos del plan), una Ordenanza (que contiene el detalle de las disposiciones reglamentarias del plan) y los Planos (que expresan gráficamente las disposiciones sobre zonificación general, relaciones viales, áreas de desarrollo prioritario, límites de extensión urbana, y áreas riesgo y restricción, entre otras), los cuales, para efectos de su aplicación, constituyen un solo cuerpo normativo.

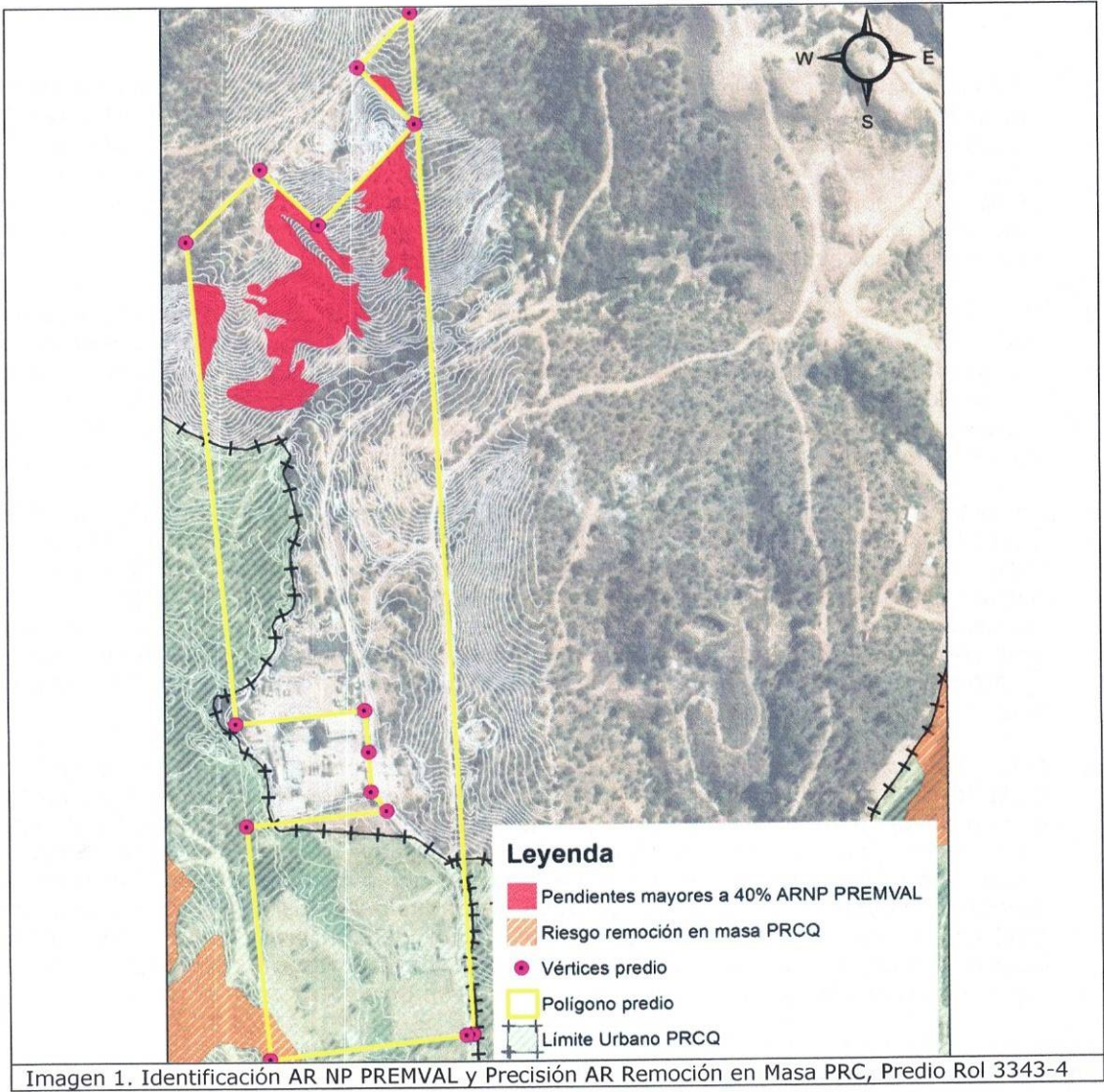
¹ Vigente desde su publicación en D.O. el 02.04.2014

² Vigente desde su publicación en D.O. el 26.07.2019



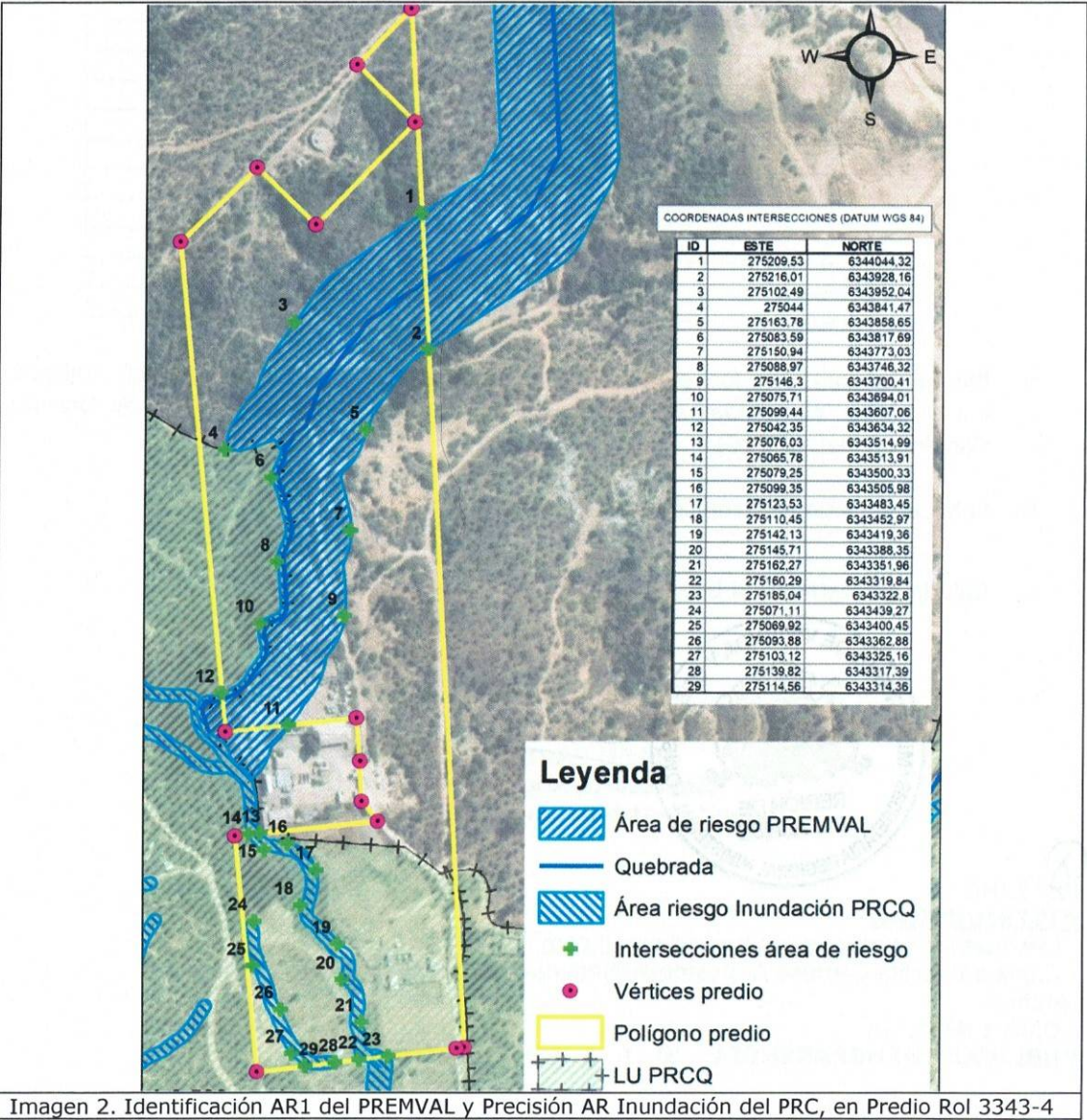
- En línea con lo anterior, y considerando que al predio en consulta, al estar emplazado simultáneamente en área Urbana como área rural, le son aplicables tanto las normas del PRC de Quilpué, como también las del PREMVAL, respecto de lo cual, es necesario aclarar que, las disposiciones contenidas en el PREMVAL, se entienden automáticamente incorporadas al PRC, debiendo tenerse presente que, este último, tienen la facultad de precisarlas, lo cual nos lleva a evaluar e interpretar las áreas de riesgo que afectarían al predio, de la forma que a continuación se indica.
- Respecto de las Áreas de Riesgo en terrenos en Pendiente (AR NP), cabe hacer presente que la ordenanza del PREMVAL, establece en su art. 47° que ésta *"corresponde a los territorios que presentan pendientes superiores al 40%."* (El subrayado y destacado es nuestro), criterio que ha mantenido el PRC de Quilpué, para precisar las Áreas de Riesgo por Remoción en Masa en las áreas urbanas y de extensión urbana.

En este sentido, de la revisión de los Planos del PREMVAL, no se advierte que el predio en análisis se encuentre emplazado dentro de las áreas de riesgo AR NP graficadas en este documento, sin embargo, conforme a la revisión del mismo Plano Topográfico que aporta para la revisión del caso, y a partir de las consideraciones mencionadas en el numeral 4 del presente oficio, se advierte que, en diversos sectores del predio emplazados en área rural, efectivamente se registrarían, pendientes mayores al 40% según es posible advertir en la Gráfica 1, en la cual se muestran, polígonos en color rojo que corresponderían a áreas con pendientes mayores al 40% en el área rural, las cuales se interpretan como áreas de riesgo AR NP, mientras que en color naranja, se identifican aquellas áreas asociadas al mismo riesgo que precisó el Plan Regulador de Quilpué, bajo el mismo criterio, al interior del límite urbano.



7. Por su parte, el art. 46° de la Ordenanza del PREMVAL, refiere a las Áreas de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable (AR1) señalando que, "El área de riesgo se encuentra definida por la franja ribereña de 100 metros medidos a cada costado desde el cauce habitual. Dichas franjas afectan a los siguientes cauces: Parte del Estero Puchuncaví, Parte del Estero Quintero, Río Aconcagua, Estero Reñaca, tramo fuera del área urbana comunal, Estero Marga – Marga, tramo área rural, Estero El Sauce, Estero El Jote, Estero Casablanca, tramo área rural. En el resto de los cauces y esteros se considera una franja de restricción de 50 m de ancho, franja que tendrá las mismas condiciones anteriores". (El subrayado y destacado es nuestro), reglamentación que afectaría al área rural, mientras que, para la porción del predio emplazada en área urbana, el área de riesgo de inundación habría sido precisada por el PRC de Quilpué.

En este sentido, de la revisión de los Planos del PREMVAL, se advierte que efectivamente el predio en análisis se encuentra afecto a las áreas de riesgo de inundación graficadas. Al respecto, conforme a la revisión del Plano Topográfico que aporta para la revisión del caso, se advierte que, en el predio, se registraría parte de una quebrada existente, la cual eventualmente se podría activar como un cauce para las aguas lluvias, siéndole aplicable entonces, la faja de restricción de 50m hacia cada costado del cauce que establece la ordenanza del PREMVAL en la porción del predio emplazado en área rural, la cual, conforme a criterio técnico especial considerado en el Estudio Fundado de Riesgos por Inundación (AR1) que forma parte de la Memoria Explicativa del PREMVAL vigente, se mide en este caso, desde el eje de la misma, mientras que, para la porción del predio emplazado en área urbana, le son aplicables las áreas de riesgo de inundación precisadas por el PRC de Quilpué. La definición de esta área de riesgo por inundación, determinada para el área rural y precisada en el área urbana, se grafica en la Imagen 2, que se expone a continuación:



Los puntos referenciales que delimitan el Área de Riesgo AR1, y que contiene la Gráfica 2, se constituyen en base a puntos con referencia UTM WGS 84 que representan el límite de esta área en el predio Rol 3343-4, y sus coordenadas, corresponden a los siguientes:

Punto	Coordenada Este	Coordenada Norte
1	275209,53	6344044,32
2	275216,01	6343928,16
3	275102,49	6343952,04
4	275044,00	6343841,47
5	275163,78	6343858,65
6	275083,59	6343817,69
7	275150,94	6343773,03
8	275088,97	6343746,32
9	275146,30	6343700,41
10	275075,71	6343694,01
11	275099,44	6343607,06
12	275042,35	6343634,32
13	275076,03	6343514,99
14	275065,78	6343513,91
15	275079,25	6343500,33
16	275099,35	6343505,98
17	275123,53	6343483,45
18	275110,45	6343452,97
19	275142,13	6343419,36
20	275145,71	6343388,35
21	275162,27	6343351,96
22	275160,29	6343319,84
23	275185,04	6343322,80
24	275071,11	6343439,27
25	275069,92	6343400,45
26	275093,88	6343362,88
27	275103,12	6343325,16
28	275139,82	6343317,39
29	275114,56	6343314,36

8. Por lo señalado en los puntos 6 y 7 precedentes, le serían entonces aplicables las disposiciones contenidas en el art. 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
9. Publicar en sitio electrónico institucional, art 1.1.6 OGUC.

Saluda atentamente a Ud.,





Belen PAREDES CANALES
Secretaria Regional Ministerial
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso



FZV / IHC

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario: echaguearquitecto@gmail.com
- Copia a Priscilla Campos A. pcamosa@minvu.cl (art 1.1.6 OGUC)
- Archivo
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA SI () NO ()