



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

**ORD :** 776 /

**ANT.:** Presentación, de fecha 20.12.2024, de Gonzalo Andrade, en que solicita precisar área de riesgo AR 1 de PREMVAL en predio con Rol de avalúo N° 704-25, comuna de Quintero.

**MAT.:** Precisa, de conformidad a art. 4° LGUC, delimitación de AR 1 del PREMVAL aplicable a predio con Rol de avalúo N° 704-25, comuna de Quintero.

**VALPARAÍSO, 07 ABR. 2025**

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

**A: GONZALO ANDRADE**

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación, citada en el antecedente, mediante la cual solicita precisar la delimitación del Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable (AR 1) del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), de acuerdo a lo que se habría observado por parte de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Quintero en su Acta N° 224 de fecha 18.11.2024, referido a la solicitud de permiso de edificación de obra nueva en el predio con Rol de Avalúo N° 704-25, correspondiente al inmueble ubicado en Lomas del Tranque Parcela N° 4, comuna de Quintero.

Respecto a su solicitud, al amparo de la normativa urbana vigente, esta SEREMI MINVU puede pronunciarse en los términos siguientes:

1. De conformidad a lo establecido en el inciso 8° del art. 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC): *"La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo"*.

Al respecto, cabe informar que es competencia de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Quintero informar las normas urbanísticas aplicables, y por ende la zonificación y la afectación a las áreas de riesgo derivadas del Instrumento de Planificación Territorial (IPT) respectivo, en este caso el PREMVAL.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y considerado las facultades asignadas a esta SEREMI MINVU en el art. 4° de la LGUC, a saber: *"supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial"*; podemos pronunciarnos precisando la delimitación del área de riesgo AR-1 aplicable al predio en cuestión.
3. El PREMVAL estableció en el art. 46° de su Ordenanza la existencia de 'Áreas de riesgo inundable o potencialmente inundable AR 1', señalando que ellas corresponden a la franja

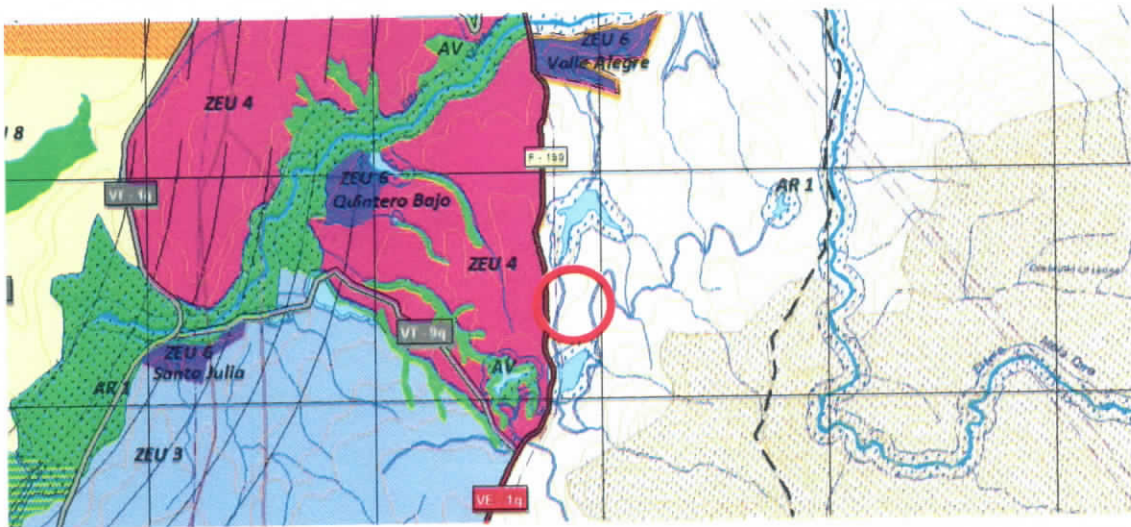


**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

ribereña de 100 m medidos a cada costado de los cauces habituales de diversos ríos y esteros del territorio planificado, así como: "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".

Los cursos de agua que se enmarcan en esta segunda definición, correspondiente al "resto de los cauces y esteros", contemplan entonces a los canales, quebradas y esteros que se encuentran graficados como líneas azules continuas o intermitentes en el plano base. Estos se encuentran presentes tanto en el área urbana como en el área rural y corresponden también a un AR 1 "Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable". Si bien estos cauces no tienen graficada en el plano una franja de área de riesgo, igualmente debe considerarse que cuentan con dicha área de restricción.

4. El PREMVAL corresponde al Instrumento de Planificación Territorial vigente para la comuna de Quintero, en particular para el sector al sur de Valle Alegre, en donde se ubica el predio consultado. En la imagen siguiente se presenta la zonificación y afectación a áreas de riesgo para el sector en cuestión, que corresponde al Área Rural (AR) del PREMVAL, existiendo en el entorno del predio terrenos afectos a área de riesgo inundable o potencialmente inundable correspondientes a dos tranques, verificándose también la presencia de canales en el entorno del predio consultado.



5. Toda vez que el plano del PREMVAL se encuentra graficado a una escala 1:50.000, para verificar la real afectación a áreas de riesgo sobre el predio consultado, es pertinente superponer el emplazamiento del predio en cuestión, cuyo emplazamiento no ha sido directamente informado por Ud. pero cuyas coordenadas generales se han obtenido a partir de la base de datos de predios de Servicio de Impuestos Internos, con las coberturas de representación cartográfica georreferenciada de las áreas de riesgo del PREMVAL, elaboradas por esta SEREMI MINVU, sobre la foto satelital del sector.



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**



Analizada de forma precisa la delimitación de las áreas de riesgo del PREMVAL sobre la ubicación del predio con Rol de Avalúo N° 704-25 de la comuna de Quintero, consta que el inmueble en cuestión no se encontraría dentro de las áreas de riesgo AR 1 que están graficadas en el plano del PREMVAL, pero sí está contiguo al canal graficado en el plano; en atención a lo anterior, conforme lo señalado en el numeral 3 de este oficio, se considerarán áreas de riesgo AR 1 los terrenos ubicados a 50 m del borde de los otros cauces y esteros.

En atención a lo anteriormente expuesto, en la imagen siguiente se presenta la forma en que el buffer de 50 m respecto al eje del canal, graficado en el PREMVAL, afecta al predio con Rol de Avalúo N° 704-25, objeto de la presente solicitud, y por ende conforma el área de riesgo inundable o potencialmente inundable AR 1.



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

Para mayor precisión, se han identificado 3 puntos que permiten describir la línea correspondiente a la delimitación del AR 1, en su intersección con los límites del predio con Rol N° 704-25. Estos puntos cuentan con las siguientes coordenadas UTM 19H:

Punto	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6364957.00 m S	271706.00 m E
2	6364930.00 m S	271711.00 m E
3	6364906.00 m S	271710.00 m E

6. Se informa lo anterior, sin perjuicio de lo que al respecto se pueda pronunciar la DOM Quintero.
7. De conformidad a lo establecido en el art. 1.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), publíquese este pronunciamiento en el sitio web de este Ministerio.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.





**BELÉN PAREDES CANALES**  
Secretaria Regional Ministerial  
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

**INCLUIDO:**

  
FZV / NMT

**DISTRIBUCION:**

- Destinatario ([arquitectogonzalo4@gmail.com](mailto:arquitectogonzalo4@gmail.com); [billani.arq@gmail.com](mailto:billani.arq@gmail.com); [miguelangelbravo58@gmail.com](mailto:miguelangelbravo58@gmail.com))
- DOM Quintero ([dom@muniquintero.cl](mailto:dom@muniquintero.cl); +56322379674; Av. Normandie 1916, Quintero)
- Publicación 1.1.6 OGUC ([pcamposa@minvu.cl](mailto:pcamposa@minvu.cl))
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA**  
SI ( ) NO ( )

