

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD.: 2255 /

ANT.: Carta de Arquitecta Andrea Korn con fecha 02.09.2025 con antecedentes para atender solicitud de precisión.

Nuestro Ord. N°1639 de fecha 27.08.2025 que solicita complementar antecedentes para atender solicitud de precisión área de riesgo por inundación PREMVAL del predio 508-243, comuna de Quintero.

Correo del 07.08.2025 en que se solicita complementar información, respecto a aportar archivo georreferenciado del predio 508-243, comuna de Quintero.

Carta ingresada vía plataforma OFPA Seremi Minvu región de Valparaíso de fecha 23.07.2025, de Arquitecta Andrea Korn en que solicita precisar área de riesgo por Inundación PREMVAL para el predio rol 508-243, comuna de Quintero.

MAT.: Se pronuncia de conformidad a Art. 4° LGUC, sobre precisión de área de riesgo por inundación AR 1 PREMVAL para el predio rol 508-243, comuna de Quintero.

VALPARAÍSO, 24 NOV. 2025

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

A : ANDREA KORN VERDUGO

Junto con saludar cordialmente, informo a usted que esta Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, ha recibido su presentación, citada en el antecedente, mediante la cual solicita precisar "Área de riesgo inundable o potencialmente inundable AR 1" del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) correspondiente a Estero Mantagua que afecta al predio rol 508-243 comuna de Quintero.

Indica en su presentación que la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Quintero ha informado a través de su Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°685 de fecha 20.12.2024 que el predio con Rol de Avalúo 508-243, comuna de Quintero estaría emplazado dentro de área de riesgo inundable o potencialmente inundable AR 1 del PREMVAL.

Conforme lo anterior, se ha sugerido que esta SEREMI MINVU se pronuncie precisando el referido trazado del área de riesgo inundable o potencialmente inundable AR 1 del PREMVAL en relación con el predio con Rol de Avalúo 508-243, comuna de Quintero.

Atendiendo lo solicitado, y al amparo de la normativa vigente, esta SEREMI MINVU se puede pronunciar en los términos siguientes:

1. La facultad de interpretar los instrumentos de planificación territorial se encuentra asignada a las SEREMI MINVU de cada región, de conformidad a lo establecido en el art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), a saber:

"(...) Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial".

De conformidad a las referidas facultades, esta SEREMI MINVU se puede pronunciar precisando la ubicación y superficie del área de riesgo en cuestión.

2. Consta que el Área de riesgo inundable o potencialmente inundable AR 1 se describe en el Artículo N°46 Capítulo 3: Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano de la Ordenanza del PREMVAL, como:

"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.

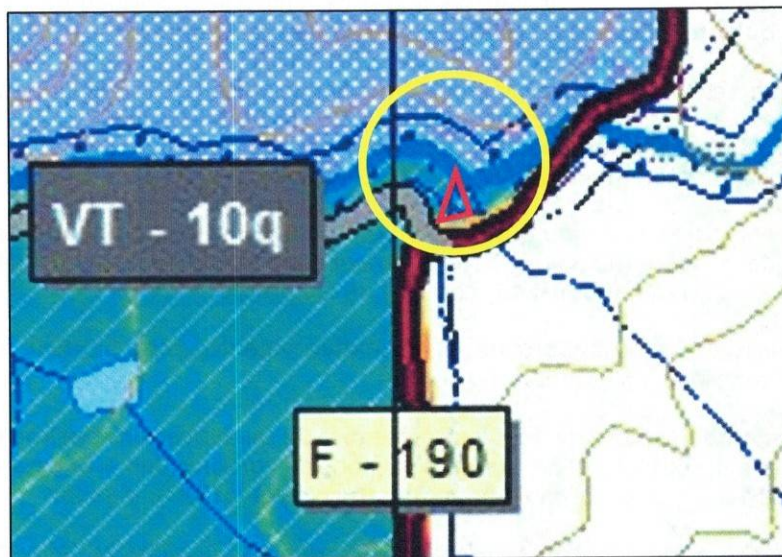
En el resto de los cauces y esteros se considera una franja de restricción de 50 m de ancho, franja que tendrá las mismas condiciones anteriores (el subrayado es nuestro).

Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumplan con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las siguientes:

- a) En el área rural regirán las disposiciones del art. 55 de la LGUC.*
- b) En el área urbana regirán las disposiciones de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo.*
- c) En el área de extensión urbana regirán igualmente las normas urbanísticas de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo, las que se establecen, según sea el caso, en el artículo 51 o en el Capítulo 8 "Disposiciones transitorias" de la Ordenanza del presente Plan. Estas últimas se aplicarán supletoriamente toda vez que corresponden a materias propias del ámbito de la planificación urbana comunal y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia las normas del Plan Regulador Comunal que incorpore estos territorios".*

El área de riesgo se grafica en la siguiente imagen, en la que se señala también la ubicación referencial del predio en cuestión.

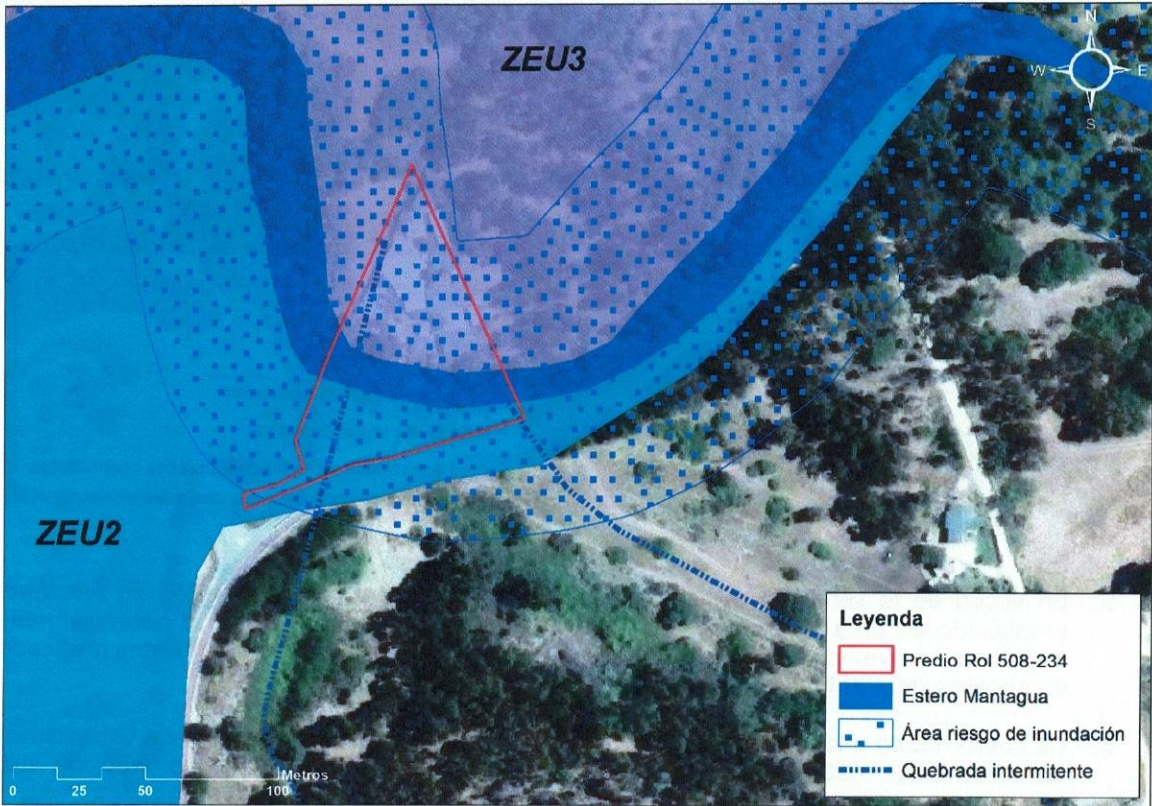
Imagen N°1: Ubicación referencial de predio 508-243 en relación a Plano PREMVAL comuna de Quintero.



Fuente: Seremi Minvu Valparaíso

- Toda vez que el plano del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) se encuentra graficado a una escala 1:50.000, para verificar la correcta delimitación de dicho instrumento, es pertinente superponer el emplazamiento del predio en cuestión informado por el solicitante con las coberturas de representación cartográfica georreferenciada de la zonificación del PREMVAL elaboradas por esta SEREMI MINVU sobre imagen satelital y ajustadas a la escala predial solicitada en base a las características topográficas del sector.
- Según lo mencionado anteriormente, es posible ubicar cartográficamente el área de riesgo AR1 PREMVAL en su relación con el predio Rol de Avalúo 508-243, comuna de Quintero.

Imagen N°2: Emplazamiento predio rol 508-243 en relación a área de riesgo AR1 y zonificación PREMVAL.



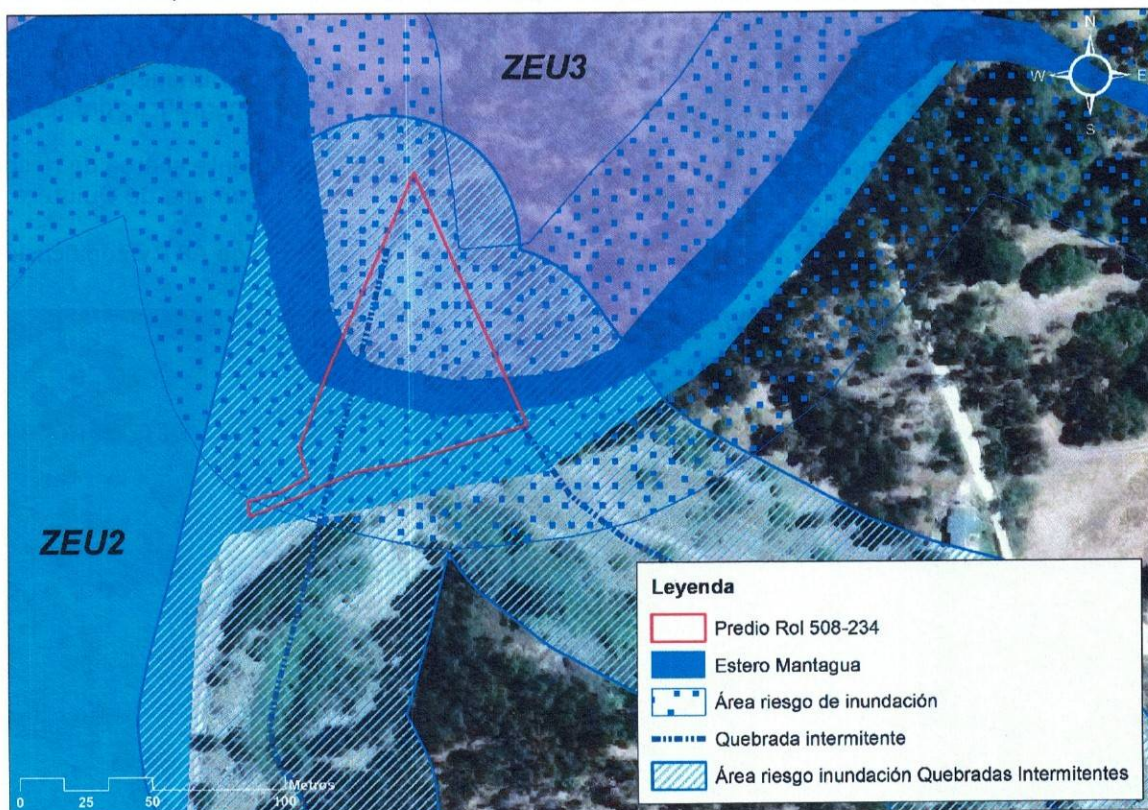
Fuente: Seremi Minvu Valparaíso

De acuerdo con lo graficado, se observa que el predio en cuestión se encuentra en gran medida emplazado dentro del área de riesgo por inundación perteneciente al Estero Mantagua. Sumado a lo anterior, cabe señalar que el predio está afecto a las áreas de riesgo por inundación de las Quebradas Intermitentes graficadas en el plano del PREMVAL, las cuales, según señala el Art. 46° de la Ordenanza del PREMVAL, presentan una franja de restricción de 50 m de ancho: *“En el resto de los cauces y esteros se considera una franja de restricción de 50 m de ancho (...)”*.

Por tanto, se debe incorporar a la imagen anterior, estas áreas de riesgo originadas a partir de las Quebradas Intermitentes.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Imagen N°3: Emplazamiento predio rol 508-243 en relación a área de riesgo AR1 y zonificación PREMVAL incorporando área riesgo inundación de Quebradas Intermitentes.



Fuente: Seremi Minvu Valparaíso

5. En virtud de lo señalado previamente, consta que el predio rol 508-243 se encuentra emplazado en un 100% dentro de las áreas de riesgo por inundación o potencialmente inundables provenientes del Estero Mantagua y de las Quebradas Intermitentes graficadas en el plano del PREMVAL.
6. 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.



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


FZV / PAA

DISTRIBUCION:

- Destinatario: Andrea Korn Verdugo; a.korn009@gmail.com Cel.: +56962442856
- Publicación 1.1.6 OGUC (pcamposa@minvu.cl)
- Oficina de Partes
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

