

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

**ORD.:** 1921 /

**ANT.:** Carta de fecha 22.07.2025, de Luis Felipe Sáez Contreras, en que solicita precisión zona ZEU 16 PREMVAL sobre predio rol 9659-3, Lote 427, ubicado en el sector de Curaumilla, comuna de Valparaíso.

**MAT.:** Se pronuncia, de conformidad a Art. 4° LGUC, precisión zona ZEU 16, Área Rural y ARNP del PREMVAL sobre predio rol 9659-3, ubicado en el sector de Curaumilla, comuna de Valparaíso.

**VALPARAÍSO, 16 OCT. 2025**

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

**A : LUIS FELIPE SÁEZ CONTRERAS**

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, a través de la cual solicita precisar "Zona de Extensión Urbana 16" (ZEU 16) del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), Área Rural (AR) y Áreas de Riesgo en Terrenos en Pendiente (ARNP) sobre el predio rol 9659-3, Lote 427, ubicado en el sector de Curaumilla, comuna de Valparaíso.

Indica en su presentación que la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Valparaíso ha informado a través de su Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°00310 de fecha 11.03.2025, que el predio con Rol de Avalúo 9659-3, Lote 427, ubicado en el sector de Curaumilla, comuna de Valparaíso está emplazado en las zonas: ZEU 16, Área Rural (AR) y Área de Riesgo en Terrenos en Pendiente (ARNP), todas descritas en Ordenanza del PREMVAL.

Se señala además en su presentación que, considerando la escala del plano del PREMVAL no es posible determinar de manera precisa el trazado de la zona ZEU 16, AR y ARNP.

Conforme lo anterior, se ha solicitado que esta SEREMI MINVU se pronuncie precisando el referido trazado de las zonas señaladas anteriormente en relación con el predio Rol de Avalúo 9659-3, Lote 427, ubicado en el sector de Curaumilla, comuna de Valparaíso.

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:

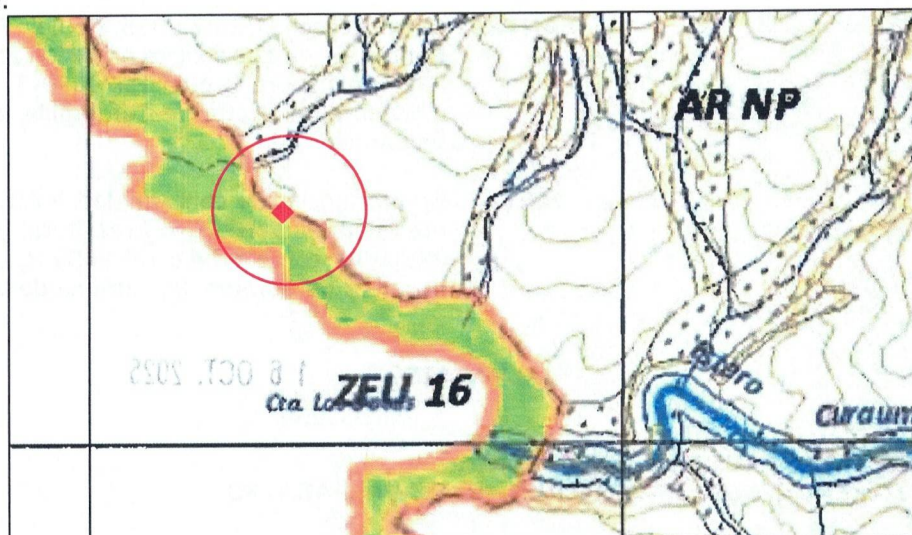
*"(...) Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial".*

De conformidad a las referidas facultades, esta SEREMI MINVU se puede pronunciar interpretando el trazado de las zonas ZEU 16, AR y ARNP del PREMVAL.





**Imagen N°1:** Extracto Plano PREMVAL con identificación predio rol 9659-3, comuna de Valparaíso.



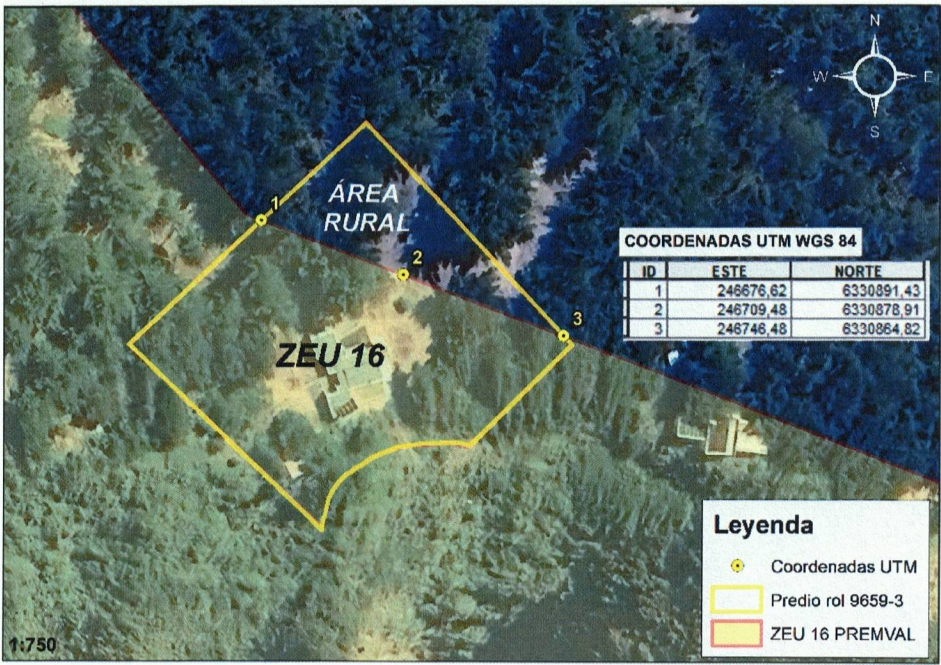
Fuente: Seremi Minvu Valparaíso

2. Consta que el predio rol 9659-3 comprende las siguientes zonas:
  - a. "Zona de Extensión Urbana 16" (ZEU 16) descrita en la letra p) del Artículo Transitorio N°3: Normas urbanísticas supletorias en las áreas de extensión urbana de la Ordenanza del PREMVAL.
  - b. Área Rural (AR) descrita en el Artículo N°52 de la Ordenanza del PREMVAL.
  - c. Área de Riesgo en Terrenos en Pendiente (ARNP) que establece un área de riesgo para territorios que presenten pendientes sobre un 40% de acuerdo con artículo N°47 de la Ordenanza del PREMVAL.
3. 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 a partir de antecedentes aportados por el solicitante con las coberturas de representación cartográfica georreferenciada de la zonificación del PREMVAL, elaboradas por esta SEREMI MINVU sobre la imagen satelital del sector y analizada a través de Sistema de Información Geográfica (SIG).

De conformidad a lo descrito en los puntos anteriores, es posible ubicar cartográficamente los vértices de las zonas ZEU 16 y AR sobre predio rol 9659-3, Lote 427, ubicado en el sector de Curaumilla, comuna de Valparaíso.



**Imagen N°2:** Identificación vértices en coordenadas UTM de ZEU 16 y AR en relación a ubicación predio rol 9659-3.



Fuente: Seremi Minvu Valparaíso

4. De conformidad a lo anterior, consta que los vértices de la zona ZEU 16 sobre el predio rol 9659-3 cuentan con las siguientes Coordenadas UTM WGS 1984 Zona 19S:

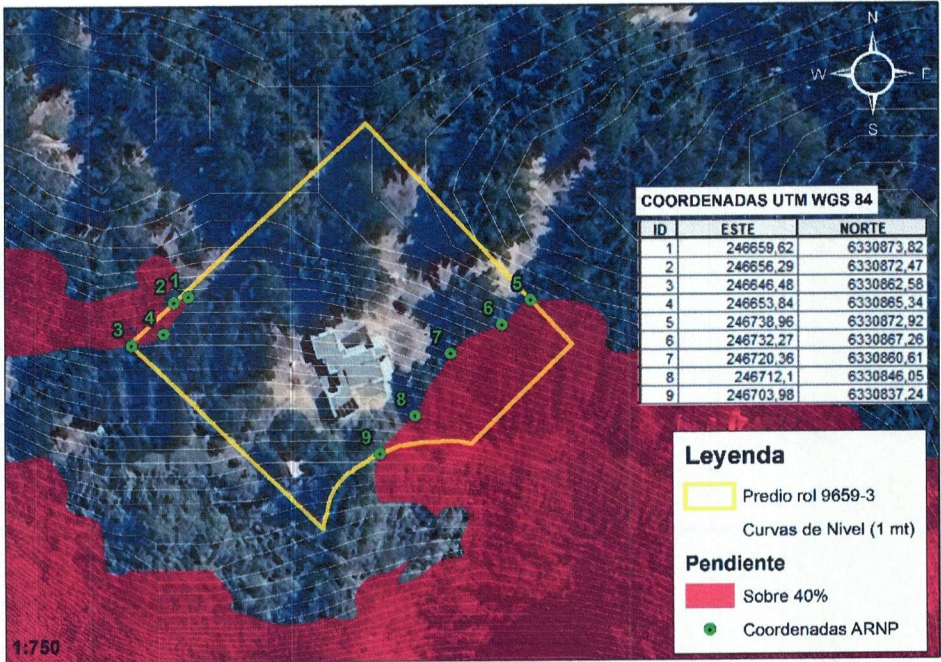
Vértice	Coordenada Este	Coordenada Norte
1	246.676,62	6.330.897,43
2	246.709,48	6.330.878,91
3	246.746,48	6.330.864,82

5. En lo que respecta a la superficie de ZEU 16 emplazada dentro del predio en cuestión, se obtiene una superficie aproximada de 3.643,47 metros cuadrados y respecto al Área Rural (AR) 1.109, 27 metros cuadrados.
6. Respecto al trazado del ARNP y su relación con el predio rol 9659-3, se utilizó el Modelo Digital de Elevación (DEM) Alos Palsar obtenido desde el Geoportal de Infraestructura de Datos Geospaciales del IDE Chile<sup>1</sup>. A partir de este DEM se obtuvieron las curvas de nivel cada 1 metro para la generación de un modelo ráster de pendientes medidas en porcentaje. De esta forma, fue posible ubicar cartográficamente los vértices del ARNP sobre el predio rol 9659-3, Lote 427, ubicado en el sector de Curaumilla, comuna de Valparaíso.

<sup>1</sup> Disponible en: <https://www.geoportal.cl/geoportal/catalog/35435/DEM%20Alos%20Palsar%20Regi%C3%B3n%20de%20Valpara%C3%ADso>



Imagen N°3: Identificación vértices en coordenadas UTM de ARNP en relación a ubicación predio rol 9659-3.



Fuente: Seremi Minvu Valparaíso

1. De conformidad a lo anterior, consta que los vértices del ARNP sobre el predio rol 9659-3 cuentan con las siguientes Coordenadas UTM WGS 1984 Zona 19S:

Vértice	Coordenada Este	Coordenada Norte
1	246.659,62	6.330.873,82
2	246.656,29	6.330.872,47
3	246.646,48	6.330.862,58
4	246.653,84	6.330.865,34
5	246.738,96	6.330.872,92
6	246.732,27	6.330.867,26
7	246.720,36	6.330.860,61
8	246.712,10	6.330.846,05
9	246.703,98	6.330.837,24

2. 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 / PRA

**DISTRIBUCION:**

- Destinatario: Luis Felipe Sáez Contreras; [lugar.lfs@gmail.com](mailto:lugar.lfs@gmail.com)
- DOM Valparaíso: [asanjuan@munivalpo.cl](mailto:asanjuan@munivalpo.cl)
- Publicación 1.1.6 OGUC ([pcamposa@minvu.cl](mailto:pcamposa@minvu.cl))
- Oficina de Partes
- PUBLICAR TRANSPARENCIA** SI ( ) NO ( )

