



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° 2116 /

ANT.: Presentación, de fecha 04.06.2025, suscrita por Orlando Palma Feliú, en que solicita precisar zonificación del predio ROL 4706-4, sector Santa Julia, comuna de Viña del Mar.

MAT.: Art. 4° LGUC. Precisa zonificación del predio ROL 4706-4, sector Santa Julia, comuna de Viña del Mar.

VALPARAISO, 07 NOV. 2025

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

A : ORLANDO PALMA FELIÚ

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación citada en antecedentes, solicitando precisar los límites de las zonas AVI, ZEU 9 y ARNP, las cuales, según el CIP N°600/2025 emitido por la Dirección de Obras, afectarían al predio con rol N°4706-4 de la comuna de Viña de Mar.

Considerando las facultades asignadas a esta SEREMI MINVU en el art. 4 de la L.G.U.C., a saber: *"supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial"*; esta entidad está facultada para precisar la zonificación aplicable al sector en cuestión.

En cuanto a su solicitud, y conforme a la normativa urbana vigente, esta SEREMI MINVU puede emitir un pronunciamiento en los siguientes términos:

1. En relación al motivo de su presentación, y dado que el plano del PREMVAL está representado a una escala de 1:50.000, para verificar la correcta delimitación de las zonas que afectan al predio, es necesario superponer el emplazamiento informado con las coberturas cartográficas georreferenciadas de la zonificación de dicho instrumento de planificación. Estas coberturas, elaboradas por esta SEREMI MINVU, están disponibles en la plataforma IDE Chile y pueden ser contrastadas con la imagen satelital del sector.

Analizada de forma precisa la delimitación de las zonas del PREMVAL sobre el predio, consta que, además de lo informado por la DOM mediante el CIP N°600/2025, el predio se encuentra sujeto al área de riesgo inundable o potencialmente inundable AR 1, por encontrarse dentro de la franja ribereña de un curso de agua afluente al estero Reñaca. No obstante lo anterior, conforme a las cartografías analizadas y la situación de hecho constatada en terreno mediante la imagen satelital del sector, se puede apreciar que la zona AR 1 graficada en las cartografías, está desplazada del cauce real del curso de agua existente. En virtud de lo anterior, corresponde interpretar la localización efectiva de dicha área de riesgo proyectando, desde el cauce actual, una franja de 50



m a cada lado. En consecuencia, el predio se encuentra normado por las zonas AVI, ZEU 9, ARNP y AR 1, según se indica en la imagen siguiente:

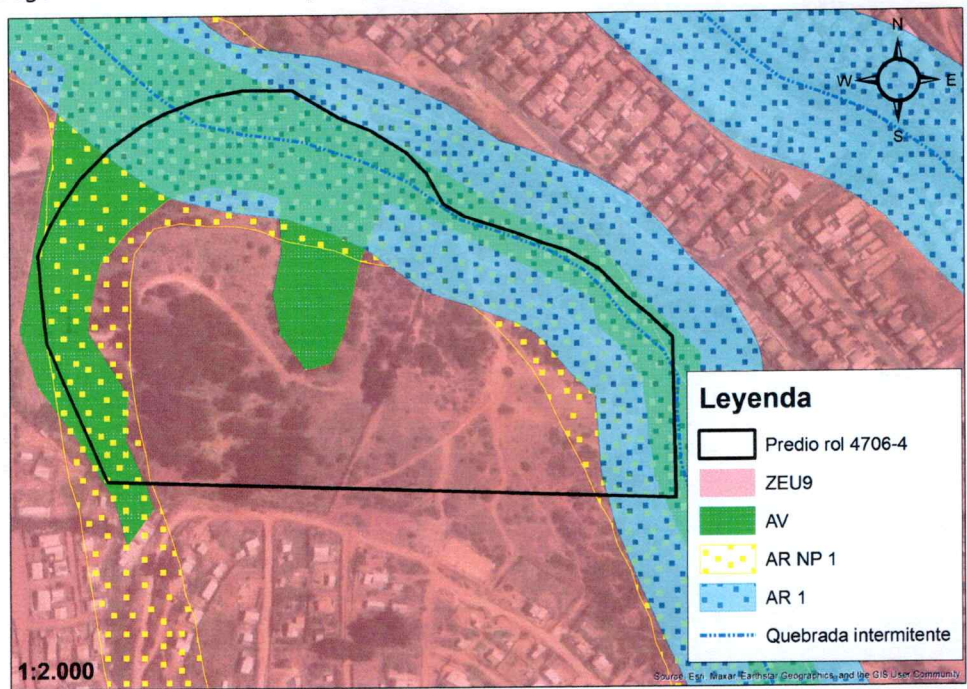


Imagen 1 - Zonificación del PREMVAL sobre el predio en consulta. Elaboración propia

2. En atención a lo anterior, y dado que las diferentes zonas se superponen entre sí, se procede a delimitar de manera separada las distintas zonificaciones, con el fin de tener mayor claridad de los límites de cada una de ellas.

Para una mayor precisión, se han identificado en la cartografía puntos que permiten trazar líneas representativas del límite de cada una de las zonas, en el tramo que afectan al predio. Estos puntos están georreferenciados con coordenadas UTM, zona 19H, y corresponden a los siguientes:

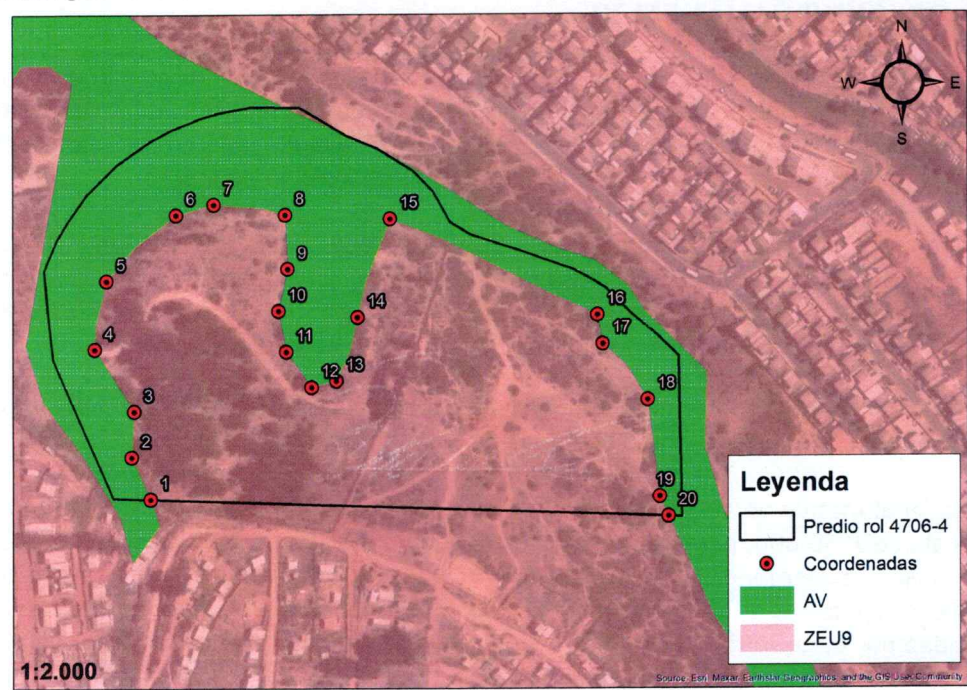


Imagen 2 - Zonificación límite entre AVI y ZEU9. Elaboración propia

Punto	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.344.945	267.363
2	6.344.970	267.352
3	6.344.998	267.353
4	6.345.035	267.330
5	6.345.076	267.337
6	6.345.116	267.379
7	6.345.122	267.402

8	6.345.116	267.445
9	6.345.083	267.446
10	6.345.058	267.441
11	6.345.033	267.446
12	6.345.012	267.461
13	6.345.016	267.476
14	6.345.054	267.488
15	6.345.114	267.508
16	6.345.055	267.633
17	6.345.038	267.637
18	6.345.004	267.664
19	6.344.946	267.671
20	6.344.934	267.676

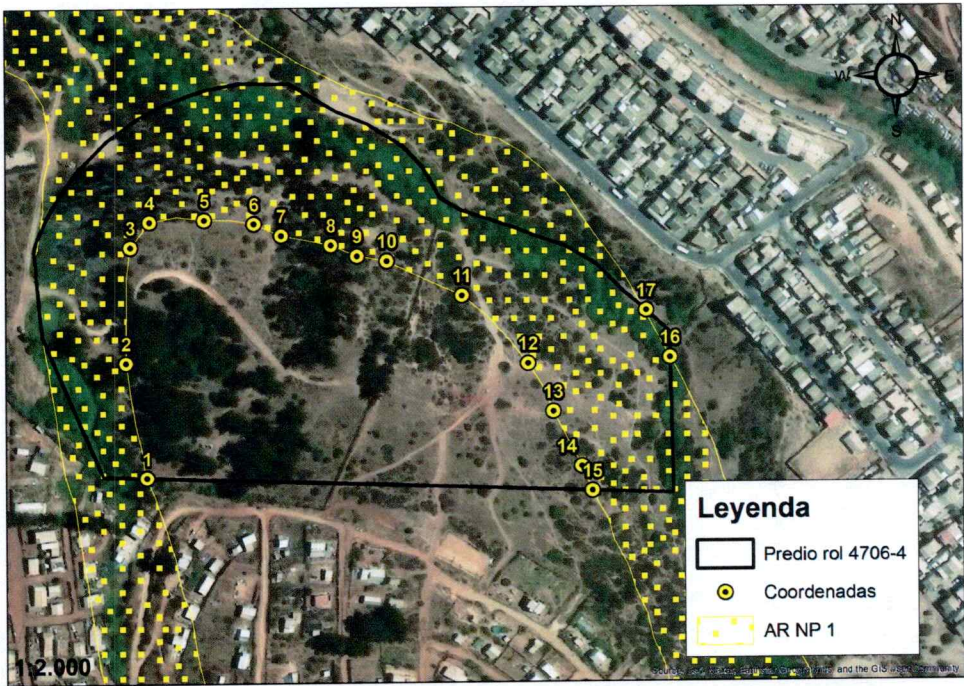
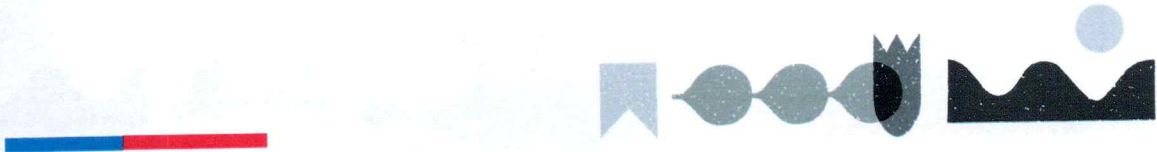


Imagen 3 - Afectación zona AR NP 1 sobre el predio. Elaboración propia

Punto	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.344.945	267.367
2	6.345.014	267.355
3	6.345.083	267.357
4	6.345.098	267.369
5	6.345.099	267.402
6	6.345.097	267.432
7	6.345.090	267.449
8	6.345.084	267.478
9	6.345.077	267.494
10	6.345.074	267.512
11	6.345.053	267.557
12	6.345.012	267.597
13	6.344.983	267.612
14	6.344.950	267.629
15	6.344.936	267.635
16	6.345.015	267.683
17	6.345.044	267.668



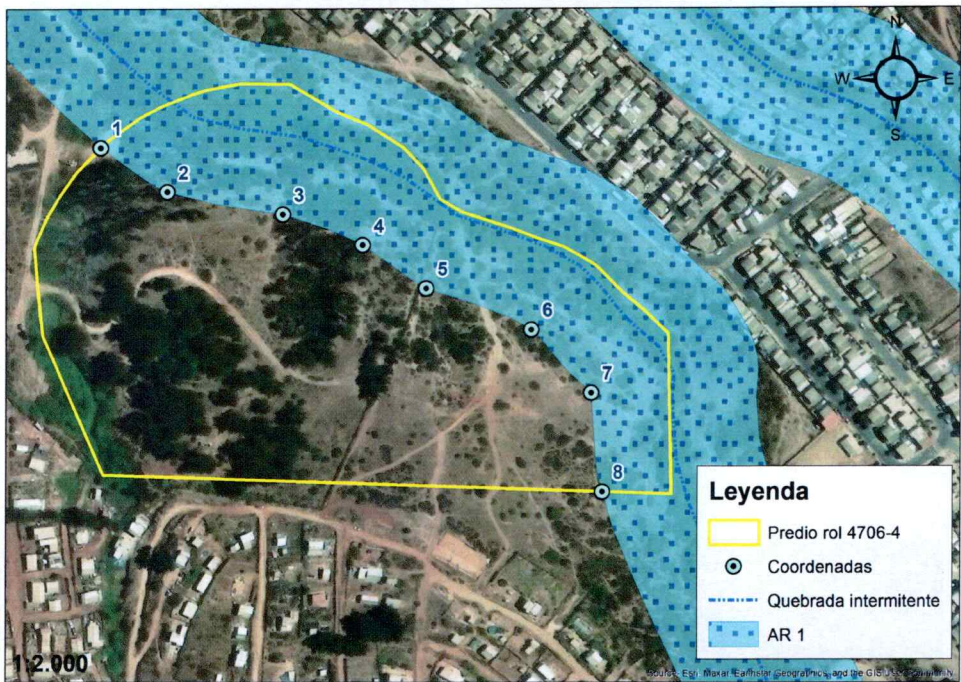


Imagen 4 - Afectación zona AR 1 sobre el predio. Elaboración propia

Punto	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.345.143	267.339
2	6.345.116	267.379
3	6.345.103	267.449
4	6.345.084	267.498
5	6.345.058	267.536
6	6.345.033	267.600
7	6.344.995	267.636
8	6.344.935	267.642

3. Finalmente, se instruye al Director de Obras Municipales que, en lo sucesivo, al emitir los Certificados de Informaciones Previas de los predios emplazados en la franja ribereña del afluente señalado en el punto 1 del presente oficio, incorpore expresamente el área de restricción AR 1, conforme a lo establecido en la zonificación del PREMVAL.
4. Se informa lo anterior en el marco de las atribuciones establecidas en el art. 4º de la LGUC.

Saluda atentamente a Ud.


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

FZV / CRT
DISTRIBUCION:

- Destinatario: opalma@pgci.cl; +569 9020 0208
- DOM Viña del Mar: +56 322185253, Quillota N°052, Viña del Mar.
- Oficina de Partes
- Archivo
- Publicar en sitio Institucional, cc: pcamposa@minvu.cl

PUBLICAR TRANSPARENCIA
SI () NO ()

