



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° 2299 /

**ANT.:** Presentación, de fecha 10.11.2025, suscrita por Alonso Gonzalez Daza, en que solicita precisar la zona AR NP en el tramo que afecta al predio ROL 2017-52, comuna de Viña del Mar.

**MAT.:** Art. 4° LGUC. Precisa la afectación de la zona AR NP sobre el predio ROL 2417-52, comuna de Viña del Mar.

VALPARAISO, 03 DIC. 2025

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

**A : ALONSO GONZALEZ DAZA  
COORDINADOR V REGIÓN FUNDACIÓN UN TECHO PARA CHILE**

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 afectación a la zona AR NP del PREMVAL, específicamente para el predio Rol N° 2417-52, de la Comuna de Viña del Mar, lo anterior para obtener certeza técnica en la planificación de un proyecto habitacional destinado a beneficiar al Comité de Vivienda Altos del Ciprés y busca dar solución habitacional a 100 familias damnificadas producto del mega incendio ocurrido en febrero de 2024 en las comunas de Viña del Mar, Quilpué y Villa Alemana.

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

1. En primera instancia, se debe indicar que, mediante la Resolución Exenta N° 913 de fecha 04.10.2024, de este origen, que *"interpreta áreas de riesgo en terrenos en pendiente AR NP de Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, PREMVAL, en lo relativo a las zonas siniestradas por catástrofe en la comuna de Viña del Mar, derivado del Mega Incendio de fecha 02.02.2024 que afectó a 4 comunas de la Región de Valparaíso"*, esta Secretaría del Estado precisó, para la zona afectada por la catástrofe, entre otros territorios, las zonas que presentan áreas de riesgo, incorporando un plano interpretativo que forma parte integrante de la mencionada resolución y muestra las zonas que se encuentran afectas a la referida afectación por pendientes.

En atención a lo anterior, para verificar la correcta delimitación de la zona AR NP que afecta al predio, es necesario superponer el emplazamiento informado con las coberturas cartográficas del plano interpretativo de la mencionada resolución en armonía con las disposiciones de riesgo por pendiente del PREMVAL, considerando la escala de detalle por la cual se consulta.

Analizada la delimitación de las zonas del PREMVAL sobre el predio, consta que este se encuentra parcialmente afecto a la zona AR NP según se aprecia en la siguiente imagen:









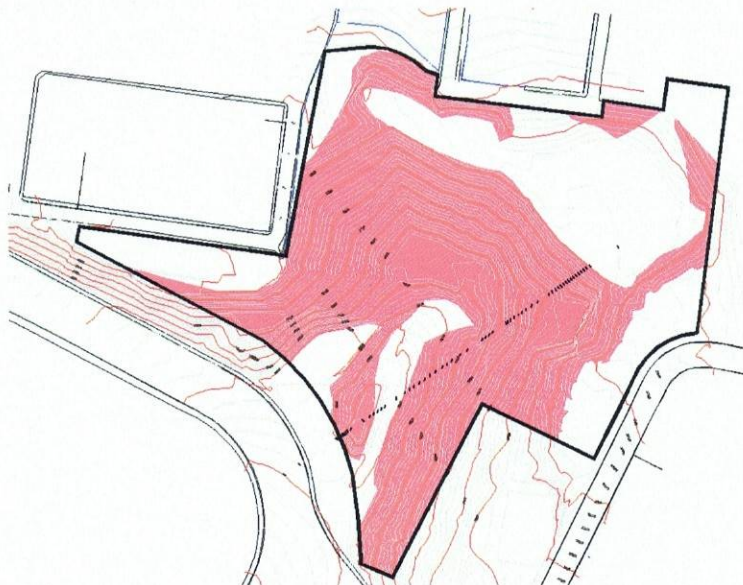


Imagen 2 - Levantamiento topográfico del predio con pendientes iguales o superiores al 40% (en rojo). Elaboración propia

3. En mérito de lo expuesto en los puntos precedentes, y considerando tanto la cartografía oficial del PREMVAL y su interpretación regulada mediante la Resolución Exenta N° 913 de fecha 04.10.2024, así como el levantamiento topográfico acompañado en su presentación, es posible concluir que el predio Rol N° 2417-52 presenta sectores con pendientes iguales o superiores al 40%, condición que por sí sola determina su afectación a la Zona de Riesgo Natural por Pendientes (AR NP) en los términos previstos en el artículo 47° de la Ordenanza del PREMVAL.

En consecuencia, con independencia de la delimitación gráfica del instrumento de planificación — la que, dada su escala, constituye una representación referencial—, la pendiente real del terreno confirma la existencia de riesgo geomorfológico, por lo que al predio le resulta plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Dicha norma establece la obligación de elaborar un estudio fundado que determine las medidas de mitigación necesarias para asegurar condiciones de estabilidad y seguridad para la ocupación del predio.

4. Se informa lo anterior en el marco de las atribuciones establecidas en el art. 4° de la LGUC.

Saluda atentamente a Ud.

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

FZV / CRT

**DISTRIBUCION:**

- Destinatario: alonso.gonzalez@techo.org
- 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 ( )

