

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

ORD.: 2287 /

**ANT.:** Carta de fecha 20.03.2025, de Juan Pablo Galleguillos, en que solicita precisar trazado y superficie de borde poniente de Santuario de la Naturaleza Palmar El Salto, Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable PREMVAL, Área de Riesgo por Pendiente PREMVAL y Zonas E5, Zona EE2, Área Verde del PRC de Viña del Mar sobre predio rol 5022-980, Lote F, ubicado en Variante Agua Santa, comuna de Viña del Mar.

**MAT.:** Se pronuncia de conformidad a Art. 4º LGUC, precisión de trazado y superficies de zonas y áreas sobre predio rol 5022-980, Lote F, ubicado en Variante Agua Santa, comuna de Viña del Mar

**VALPARAÍSO,** 02 DIC. 2025

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

**A : JUAN PABLO GALLEGUILLLOS**

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 trazado y superficie de las siguientes afectaciones sobre predio rol 5022-980, Lote F, ubicado en Variante Agua Santa, comuna de Viña del Mar:

- Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable AR1 del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL),
- Área de Riesgo en Terrenos en Pendiente ARNP del PREMVAL,
- Borde poniente de Santuario de la Naturaleza Palmar El Salto y
- Zonas E5, Zona EE2, Área Verde del Plan Regulador Comunal (PRC) de Viña del Mar.

Consta que la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Viña del Mar ha informado a través de su Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°413 de fecha 11.03.2025 que sobre el predio con Rol de Avalúo 5022-980, Lote F, ubicado en Variante Agua Santa N°4211 comuna de Viña del Mar, afectan la zona E5 y la zona AV1, correspondiente al Santuario de la Naturaleza "Palmar El Salto", pertenecientes al PRC de Viña del Mar; y la Zona de Restricción de Aeropuerto (ZRA), Área de Riesgo en Terrenos en Pendiente (ARNP) y Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable (AR1) pertenecientes al PREMVAL.

Si bien no hay una coincidencia exacta respecto a las zonas y áreas solicitadas por el requirente respecto con las zonas y áreas indicadas en el CIP N°413/2025 de la DOM de Viña del Mar, en el proceso de análisis se determinarán aquellas zonas y áreas que efectivamente afectan al predio, y, por tanto, corresponden precisar.

Conforme lo anterior, se ha solicitado que esta SEREMI MINVU se pronuncie precisando los trazados y superficies de las referidas áreas y zonas señaladas en los párrafos anteriores en relación con el predio con rol de avalúo 5022-980, comuna de Viña del Mar.

Atendiendo lo solicitado, y al amparo de la normativa vigente, esta SEREMI MINVU se puede pronunciar al amparo de las facultades establecidas en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

1. En el caso de la precisión de áreas definidas en el PREMVAL, cabe señalar que debido a que el plano del PREMVAL se encuentra graficado a una escala 1:50.000, para verificar la



## DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

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.

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".*

Cabe señalar que el predio está afecto al AR1 correspondientes a 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 (...)"*.

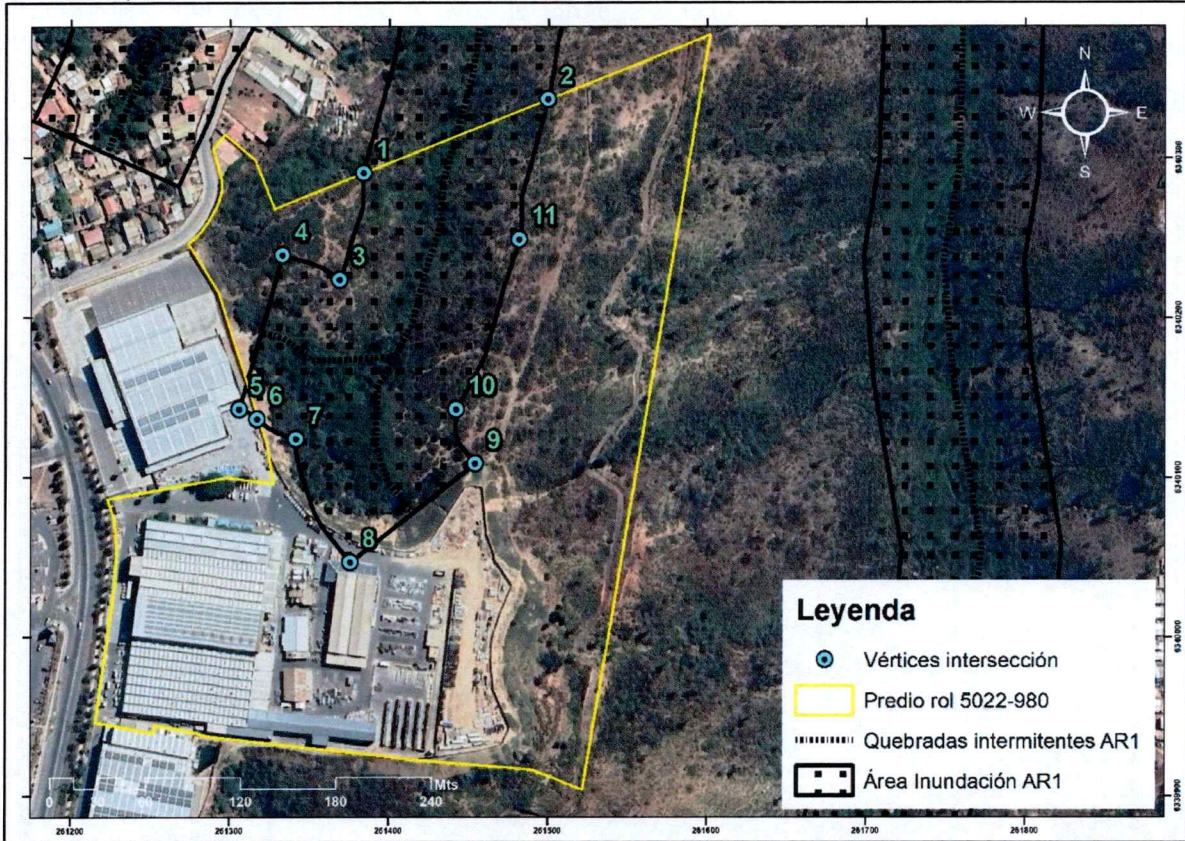
3. De conformidad a lo descrito en los puntos anteriores, es posible ubicar cartográficamente los vértices del Área de riesgo inundable o potencialmente inundable AR 1 PREMVAL en su relación con el predio Rol de Avalúo 5022-980, comuna de Viña del Mar.





DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Imagen N°1: Identificación vértices en coordenadas UTM de AR1 PREMVAL en relación a ubicación predio 5022-980.



Fuente: Seremi Minvu Valparaíso

De conformidad a lo anterior, consta que los vértices del AR1 PREMVAL cuentan con las siguientes Coordenadas UTM WGS 1984 Zona 19HS:

Vértice	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.340.290,08	261.383,99
2	6.340.336,45	261.499,89
3	6.340.223,12	261.369,14
4	6.340.238,77	261.333,11
5	6.340.142,47	261.306,14
6	6.340.136,38	261.317,24
7	6.340.123,89	261.342,00
8	6.340.046,58	261.375,86
9	6.340.108,55	261.454,35
10	6.340.142,55	261.442,51
11	6.340.248,68	261.481,89

Fuente: Seremi Minvu Valparaíso

4. Respecto a las Área de Riesgo en Terrenos en Pendiente (ARNP) estas se describen en el Artículo N°47 Capítulo 3: Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano de la Ordenanza del PREMVAL, como:

"El área de riesgo corresponde a los territorios que presentan pendientes superiores al 40%".

Cabe señalar que las ARNP del PREMVAL que se localizan en la comuna de Viña del Mar, se debe tener en consideración la Res. Ex. N°913 de esta Seremi Minvu de fecha 04.10.2024 que interpretó las áreas de riesgo en terrenos en pendiente ARNP del PREMVAL en esta comuna. Si bien la interpretación de las ARNP surge como requerimiento para el proceso de reconstrucción en el área siniestrada por el megaincendio del febrero del 2024, el proceso metodológico que precisó las pendientes sobre el 40% es aplicable para toda la comuna. En dicha instancia se consideró que a

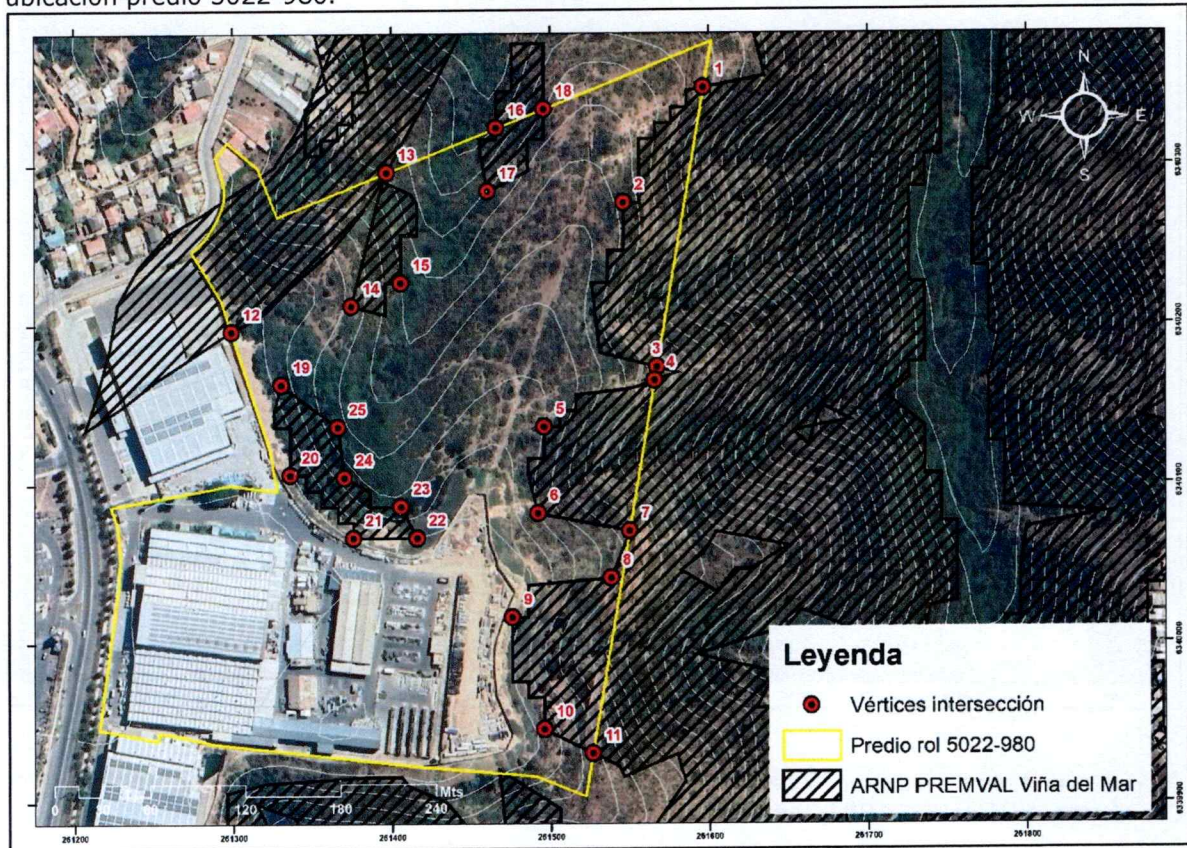




DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

través de una armonización de los contenidos de la memoria, plano y ordenanza es posible determinar que las áreas de riesgo son aquellas graficadas en el plano del PREMVAL más aquellas que detentan efectivamente una pendiente superior al 40%. A partir de esta interpretación, la afectación de las ARNP en relación al predio con rol 5022-980 se presenta en la siguiente imagen.

**Imagen N°2:** Identificación vértices en coordenadas UTM de ARNP PREMVAL en relación a ubicación predio 5022-980.



Fuente: Seremi Minvu Valparaíso

De conformidad a lo anterior, consta que los vértices del ARNP PREMVAL cuentan con las siguientes Coordenadas UTM WGS 1984 Zona 19HS:

Vértice	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.340.348,09	261.596,70
2	6.340.276,00	261.546,00
3	6.340.173,11	261.567,26
4	6.340.164,91	261.565,89
5	6.340.136,00	261.496,00
6	6.340.081,61	261.492,26
7	6.340.070,34	261.549,98
8	6.340.040,64	261.538,10
9	6.340.016,00	261.476,00
10	6.339.946,00	261.496,00
11	6.339.930,73	261.526,49
12	6.340.195,50	261.299,22
13	6.340.295,34	261.397,13
14	6.340.211,50	261.374,58
15	6.340.226,00	261.406,00
16	6.340.322,89	261.466,00
17	6.340.283,36	261.460,57
18	6.340.334,90	261.496,00
19	6.340.162,44	261.330,58



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

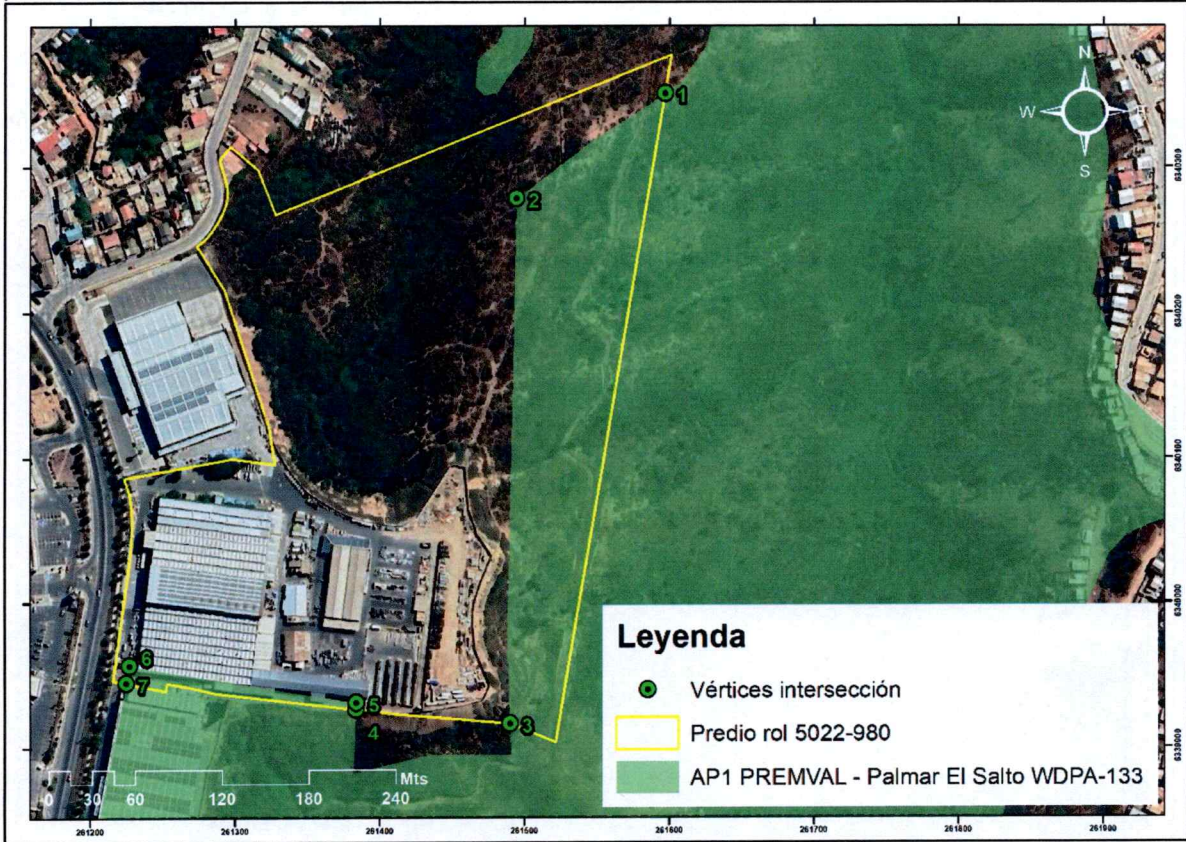
20	6.340.106,00	261.336,00
21	6.340.066,00	261.376,00
22	6.340.066,00	261.416,00
23	6.340.086,00	261.406,00
24	6.340.104,08	261.370,02
25	6.340.136,00	261.366,00

Fuente: Seremi Minvu Valparaíso

5. En relación a la ubicación del borde poniente del Santuario de la Naturaleza Palmar El Salto, cabe señalar que, conforme a lo establecido en el inciso primero del artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC); *"Los instrumentos de planificación territorial deberán reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural (...)"*, por lo que es posible precisar el área de protección asociada al Santuario de la Naturaleza Palmar El Salto en relación al predio 5022-98, toda vez que corresponde a un área de protección establecida por Ministerio de Educación mediante su D.S. N°805 de 1998 y reconocida en el Artículo 49, Capítulo 4, letra a de la Ordenanza del PREMVAL como Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural AP1.

Para los efectos de la precisión, se obtiene la capa georreferenciada que representa al Santuario de la Naturaleza Palmar El Salto desde la página web del Ministerio de Medio Ambiente "Sistema de Información y Monitoreo de Biodiversidad" (SIMBIO), que aporta información oficial respecto a límites y cartografías de áreas naturales protegidas.

Imagen N°3: Identificación vértices en coordenadas UTM de AP1 PREMVAL en relación a ubicación predio 5022-980.



Fuente: Seremi Minvu

De conformidad a lo anterior, consta que los vértices del AP1 PREMVAL cuentan con las siguientes Coordenadas UTM WGS 1984 Zona 19HS:

Vértice	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.340.350,62	261.597,12
2	6.340.278,61	261.494,47



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

3	6.339.916,35	261.490,21
4	6.339.926,23	261.383,92
5	6.339.930,80	261.384,11
6	6.339.956,60	261.227,35
7	6.339.944,53	261.224,95

Fuente: Seremi Minvu

Es dable recordar nuestro Ord. N°551 de fecha 24.02.2022 mediante el cual se establece que:

"(...) es posible interpretar el Plan regulador de Viña del Mar, como el Plan regulador Metropolitano de Valparaíso en el sentido de reafirmar que el área que define el límite del santuario de la naturaleza Palmar El Salto corresponde a aquella graficada en el Plano CONAF V-N°010 U.G.P.S., **salvo aquellos espacios dentro de dicho polígono que se hubieran consolidado como intervenciones antrópicas antes de la declaratoria de santuario de la naturaleza (4 de agosto de 1998)**" (el destacado es nuestro).

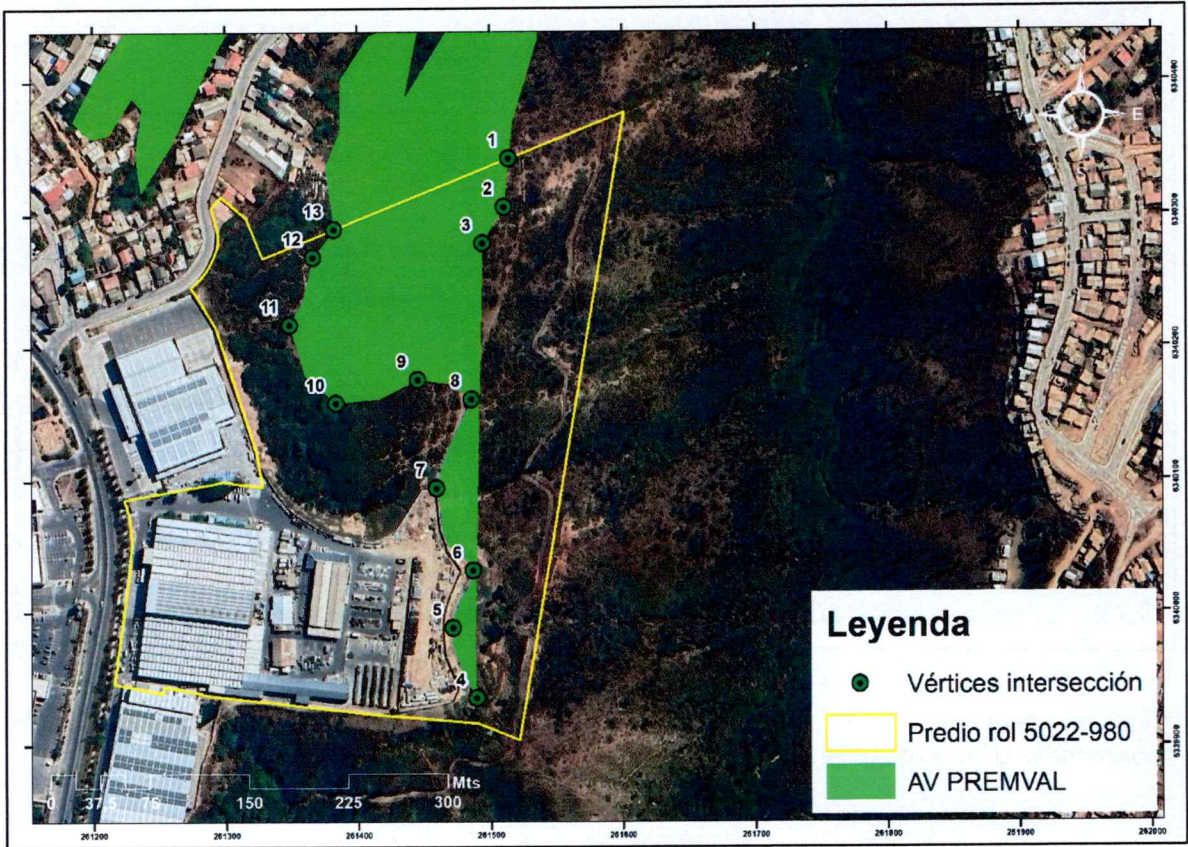
6. Respecto al Área Verde de Nivel Intercomunal (AV) estas se describen en el Artículo N°51 Capítulo 5: Parques y Áreas Verdes Intercomunales de la Ordenanza del PREMVAL, como:

"Se estructura en el territorio del Plan un sistema de áreas verdes de nivel intercomunal, correspondientes al tipo de uso de suelo Área Verde conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para efectos del emplazamiento de edificaciones en estas áreas se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.  
Las áreas verdes de nivel intercomunal se singularizan en el Plano PREMVAL como AV".

Se representa en la siguiente imagen:

**Imagen N°4:** Identificación vértices en coordenadas UTM de AV PREMVAL en relación a ubicación predio 5022-980.



Fuente: Seremi Minvu



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

De conformidad a lo anterior, consta que los vértices del AV PREMVAL cuentan con las siguientes Coordenadas UTM WGS 1984 Zona 19HS:

Vértices	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.340.342,37	261.514,68
2	6.340.306,02	261.511,05
3	6.340.278,61	261.494,47
4	6.339.935,24	261.489,54
5	6.339.987,93	261.471,65
6	6.340.032,17	261.486,89
7	6.340.094,47	261.459,38
8	6.340.161,38	261.485,89
9	6.340.176,02	261.445,50
10	6.340.158,56	261.383,59
11	6.340.217,29	261.348,66
12	6.340.268,09	261.366,13
13	6.340.289,25	261.381,93

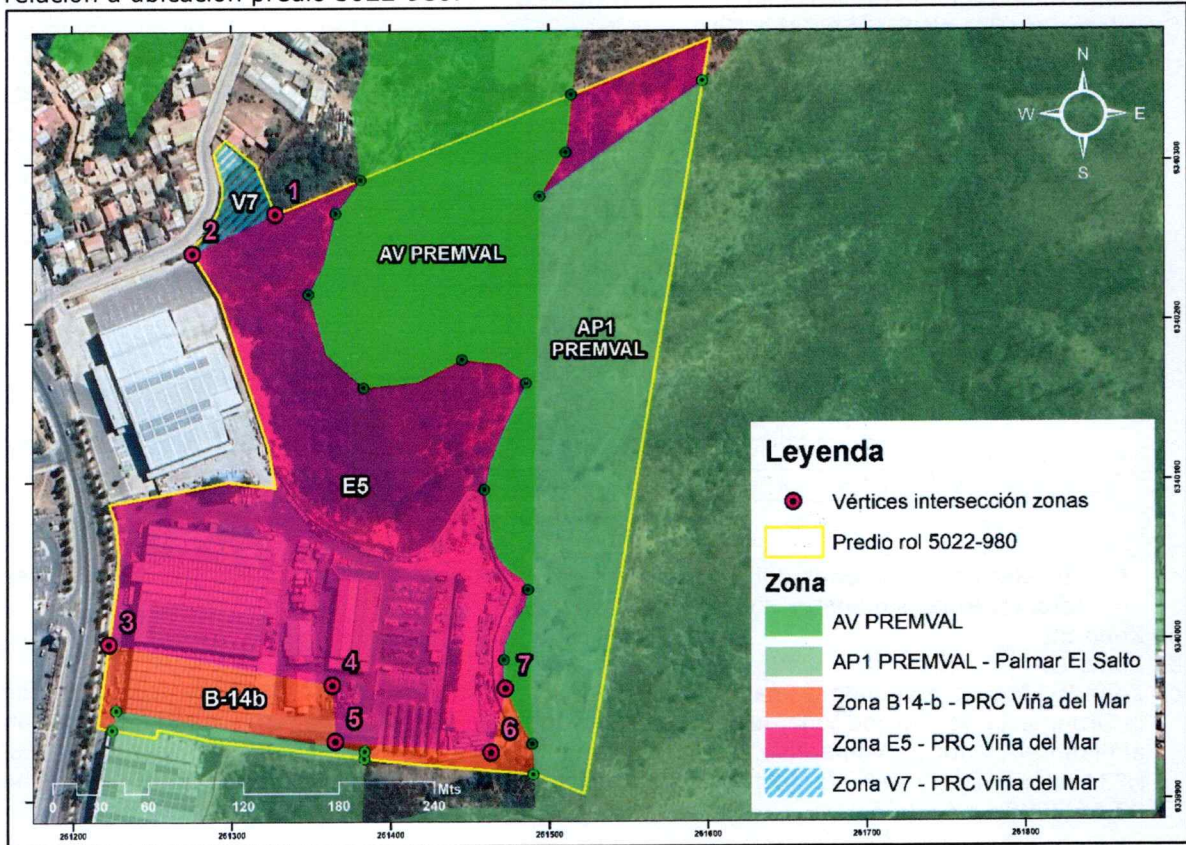
Fuente: Seremi Minvu

7. En relación a las zonas del PRC de Viña del Mar que afectan al predio rol 5022-980, se establecen las siguientes zonificaciones:
- a. Zona E5
  - b. Zona V7
  - c. Zona B-14b: Corresponde a una Zona de Extensión Urbana reconocida en el Artículo 3.3.2 de la Ordenanza del PRC de Viña del Mar y que se origina a partir del Plan Seccional, Modificación al Plan Regulador de Valparaíso, Sector Sur de la Comuna de Viña del Mar, aprobado por Res. N°31-4/061 (V. y U.) de fecha 09.05.20000 y publicado en el Diario Oficial de fecha 03.06.2000.

En la siguiente imagen se identifican aquellas zonas señaladas en el párrafo anterior en conjunto con las AV y AP1 del PREMVAL.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Imagen N°5: Identificación vértices en coordenadas UTM de zonas PRC de Viña del Mar en relación a ubicación predio 5022-980.



Fuente: Seremi Minvu

De conformidad a lo anterior, consta que los vértices que delimitan las zonas del PRC de Viña del Mar cuentan con las siguientes Coordenadas UTM WGS 1984 Zona 19HS:

Vértices	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.340.267,69	261.328,03
2	6.340.243,13	261.275,64
3	6.339.998,01	261.222,81
4	6.339.972,16	261.363,47
5	6.339.936,76	261.365,22
6	6.339.929,80	261.463,48
7	6.339.969,90	261.472,77

Fuente: Seremi Minvu

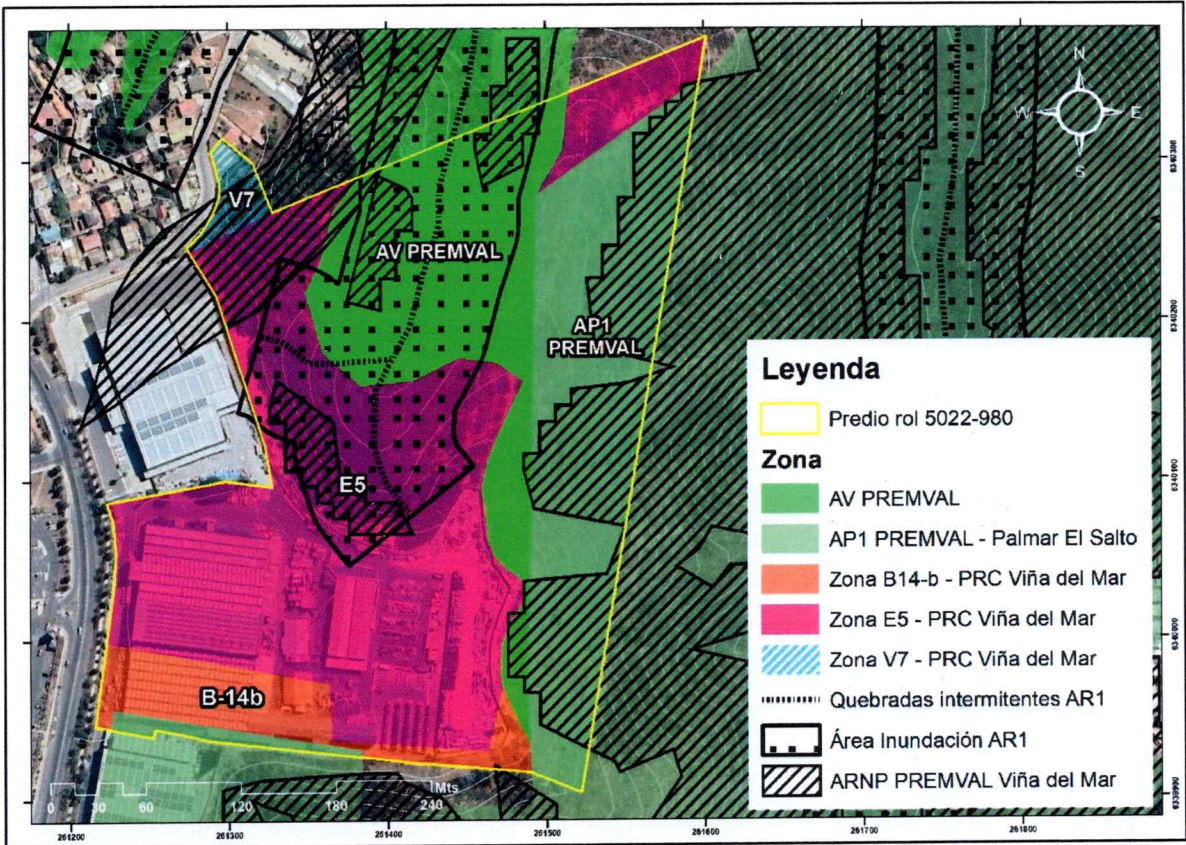
Cabe mencionar que en la imagen N°5 se mantienen aquellos vértices descritos en las imágenes N°3 y N°4, como una forma de establecer una coherencia en la georreferenciación de los vértices considerados para las otras zonas y obtener una visualización general de los límites que estas representan.

8. Por último, se incorpora una imagen consolidada donde se grafican todas aquellas zonas y áreas descritas precedentemente.



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Imagen N°6: Identificación zonas y áreas en relación a ubicación predio 5022-980 Viña del Mar.



Fuente: Seremi Minvu

9. 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

INCLUIDO: -

FZV / PAA

DISTRIBUCION:

- Destinatario: [jpgalleguillos@dhelos.cl](mailto:jpgalleguillos@dhelos.cl), +56322631053;
- DOM Viña del Mar: [joan.saavedra@munivina.cl](mailto:joan.saavedra@munivina.cl); [luisa.tapia@munivina.cl](mailto:luisa.tapia@munivina.cl), : +56322185253, Quillota N°052, Viña del Mar.
- Publicación 1.1.6 OGUC ([pcamposa@minvu.cl](mailto:pcamposa@minvu.cl))
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA SI ( ) NO ( )**



