

ORD.: N° 1577

**ANT.:** Presentación, de fecha 23.05.2025, suscrita por Gonzalo Riveros, sobre precisión del área de riesgo por pendientes del PREMVAL y la aplicación del art. 2.1.17 de la OGUC.

**MAT.:** Informa, de conformidad al art. 4º L.G.U.C., sobre sobre las áreas de riesgo por pendientes del PREMVAL y la aplicación del art. 2.1.17 de la OGUC.

VALPARAISO, 19 AGO. 2025

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

**A : GONZALO RIVEROS R.**

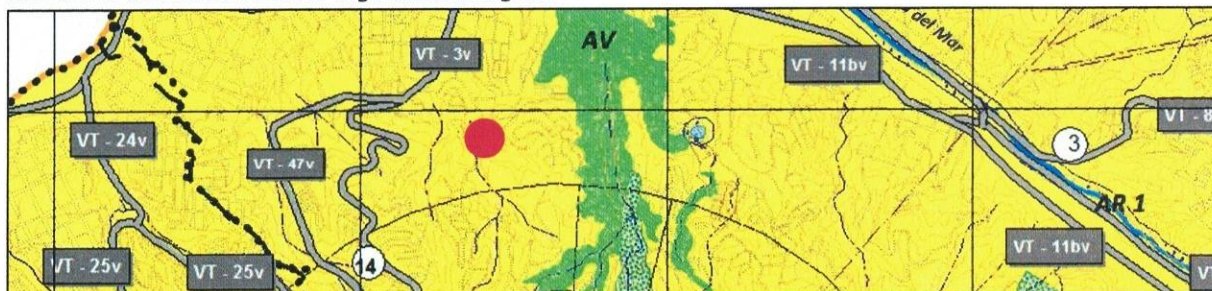
La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso informa a Ud. que ha recibido su presentación, citada en los antecedentes, en la cual expone que fue presentada ante la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Viña del Mar una solicitud de regularización de una vivienda ubicada en Pasaje El Sol N°902 Lote 69 del loteo Las Brisas, predio con Rol N°1173-69.

Sin embargo, indica que la citada DOM, emitió una única observación al expediente, indicando que el terreno contempla pendientes superiores al 40% y que, para eximirse de las disposiciones del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se requiere un pronunciamiento por parte de esta SEREMI.

En lo esencial, usted solicita a esta SEREMI un pronunciamiento que precise el área de riesgo en pendiente AR NP establecida en el artículo 47° del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), con el fin de determinar si el terreno se encuentra dentro del AR NP y, en caso de ubicarse fuera de sus límites, poder eximirse del estudio de riesgo que exige el artículo 2.1.17 de la OGUC.

En atención a lo solicitado, y conforme a la normativa urbana vigente, en conjunto con la jurisprudencia aplicable al caso, esta SEREMI MINVU emite su pronunciamiento en los siguientes términos:

1. En primer lugar, cabe señalar que el plano de zonificación del PREMVAL grafica las áreas de riesgo por pendiente (AR NP) dentro del territorio regulado por dicho instrumento. Según dicho plano, en el sector donde se emplaza el predio no se visualiza un área de riesgo por pendiente delimitada, conforme se muestra en la siguiente imagen:



● Ubicación aproximada del predio.





2. No obstante, resulta necesario precisar el tenor literal del artículo 47° del PREMVAL, que define de manera expresa el concepto de área de riesgo en pendiente del siguiente modo: "El área de riesgo corresponde a los territorios que presentan pendientes superiores al 40%."

De la lectura del artículo y de lo establecido en el artículo 35 de la LGUC que establece que los distintos documentos de un Plan Regulador Intercomunal constituyen un solo cuerpo normativo, se desprende que la condición de área de riesgo no depende únicamente de su representación gráfica en el plano de zonificación, sino que se configura directamente por la presencia de pendientes iguales o superiores al 40% en la morfología del terreno, aun cuando no exista delimitación específica en el plano. Lo anterior, como resultado de la norma contenida en el artículo 47 de su ordenanza.

3. Adicionalmente, cabe señalar que esta SEREMI publicó en el Diario Oficial, con fecha 26.03.2025, la Resolución Exenta N°913, que "INTERPRETA "ÁREAS DE RIESGO EN TERRENOS EN PENDIENTE AR NP" DEL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE VALPARAÍSO, PREMVAL, EN LO RELATIVO A LAS ZONAS SINIESTRADAS POR CATÁSTROFE EN LA COMUNA DE VIÑA DEL MAR, DERIVADO DEL MEGAINCENDIO DE FECHA 02.02.2024, QUE AFECTÓ A 4 COMUNAS DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO"

La necesidad de esta interpretación surge del desarrollo del Plan de Reconstrucción para dichas áreas siniestradas y de los respectivos Informes Técnicos Geológicos elaborados por el Servicio Nacional de Geología y Minería (Sernageomin).

En virtud de ello, se estableció la obligación de analizar en detalle la delimitación de las áreas de riesgo por pendiente (AR NP) en la comuna de Viña del Mar, para efectos de la aplicación del artículo 2.1.17 de la OGUC.

Si bien dicha resolución no tiene alcance sobre el predio en comento por encontrarse fuera de la zona del incendio, resulta útil considerar el estudio de pendientes ahí elaborado, donde es posible apreciar que el predio consultado se encuentra inserto dentro de un polígono clasificado como área de riesgo por pendiente mayor al 40%, conforme se ilustra en la siguiente imagen:





4. En consecuencia, considerando que el predio presenta pendientes superiores al 40%, corresponde clasificarlo como área de riesgo por pendiente conforme al artículo 47° del PREMVAL. Por tanto, al proyecto le resultan aplicables las disposiciones del artículo 2.1.17 de la OGUC, no siendo procedente la eximición del estudio de riesgo fundado que allí se establece.
5. Se informa lo anterior en el marco de las atribuciones establecidas en el art. 4° de la LGUC.
6. Publíquese el presente en el sitio institucional conforme lo establecido en el artículo 1.1.6 de la OGUC

Saluda atentamente a Ud.

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



**FZV / CRT**

**DISTRIBUCION:**

- Destinatario: [griveros.arquitecto@gmail.com](mailto:griveros.arquitecto@gmail.com)
- Publicar art 1.1.6 OGUC: [pcamposa@minvu.cl](mailto:pcamposa@minvu.cl)
- CC DOM de Viña del Mar
- Oficina de Partes
- Archivo

**PUBLICAR TRANSPARENCIA**

SI ( ) NO ( )

