

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD.: 109 /

ANT.: Carta de fecha 06.11.2025, de Luis Felipe Sáez Contreras, en que solicita precisión de límite de zona ZEU 16 PREMVAL, área rural y área de riesgo sobre predio rol 9659-3, Lote 427, ubicado en el sector de Curaumilla, comuna de Valparaíso

Nuestro Ord. 1921 de fecha 16.10.2025

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, interpretación límite 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 ENE. 2026

**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 el límite de la "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.

Señala en su presentación que, si bien se respondió en nuestro Ord. N°1921 de fecha 16.10.2025 respecto de los límites y superficies de las zonas y áreas sobre el predio en cuestión, surge la necesidad de consultar sobre la aplicabilidad de interpretar la delimitación de la zona ZEU 16 en el sentido de determinar si corresponde una modificación, ya que, según se indica en la presentación del requirente, en la Memoria Explicativa del PREMVAL se señalaría que esta zona busca reconocer los límites de los acantilados existentes.

Cabe destacar que, en esta nueva solicitud, se incorpora un archivo en formato DWG y KMZ con las medidas correctas del predio 9659-3, dado que, en el primer ingreso, realizado el 22.07.2025, se había adjuntado un polígono que no correspondía a las dimensiones reales del predio.



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Conforme lo anterior, se ha solicitado que esta SEREMI MINVU se pronuncie señalando si corresponde una interpretación de la zona ZEU 16 y, por tanto, una precisión de las zonas señaladas anteriormente en relación con el predio Rol de Avalúo 9659-3 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 supervigilar la normativa sobre urbanización y construcción e 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".

2. Como primer punto, cabe señalar que, la zona ZEU 16 no corresponde a un "área de restricción por acantilados" como se señala en su presentación, si no más bien, corresponde a una zona de extensión urbana que tiene como principal objetivo entregar usos de equipamiento y espacio público, tal y como se señala en la letra p) del Artículo Transitorio 3: Normas Urbanísticas Supletorias en las Áreas de Extensión Urbana de la Ordenanza del PREMVAL:

Imagen N°1: Extracto Ordenanza PREMVAL ZEU 16

p) ZONA DE EXTENSIÓN URBANA ZEU 16:

Usos de suelo permitido:

- Equipamiento de clases:
 - Esparcimiento, asociado a construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos.
 - Servicios, actividad de servicios artesanales asociados a caletas de pescadores.
- Espacio Público.

Usos de suelo prohibidos.
Todos los no indicados precedentemente.

Condiciones de edificación

Coeficiente de ocupación de suelo	: 0,2
Coeficiente de constructibilidad	: 0,1
Distanciamiento	: 15 m
Sistema de agrupamiento	: aislado
Altura máxima de edificación	: 4,5 m o 1 piso
Rasante	: según OGU y C.
Antejardín	: 10 m

Las normas urbanísticas antes señaladas, serán aplicables a los proyectos que se emplacen en las áreas de riesgo graficadas en esta zona, una vez que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de O.G.U y C.

Fuente: PREMVAL

Como complemento y respaldo a las normas que establece la Ordenanza, la Memoria Explicativa del PREMVAL en su apartado "Áreas con potencialidades para integrarse al Límite de Extensión Urbana", letra q), señala que las zonas de extensión urbana que se



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

establecen en el instrumento y tienen relación con el litoral costero, reconocen: *"Territorios contiguos al borde costero en áreas de extensión urbana, en los cuales **se reconoce su potencial de servicios artesanales destinados a caletas de pescadores**"* (el destacado es nuestro).

Se informa además que en la página 28 de la Memoria Explicativa, apartado "El Borde de Mar", se reconoce que en este espacio territorial se localizan accesos al mar para distintos fines, presentándose múltiples demandas de uso por este espacio.

3. Conforme a lo expuesto, no se evidencia que la ZEU 16 sea una zona cuyo espíritu de planificación haya sido reconocer territorialmente los acantilados, si no más bien, en la situación de diversidad de usos potenciales del borde costero, se busca permitir el uso a través de equipamientos de esparcimiento y de actividades de menor impacto, como lo son los servicios artesanales derivados de las caletas pesqueras y/o actividades relacionadas al Espacio Público, no estableciendo condiciones que permitan el uso residencial.
4. Por otro lado, cabe mencionar que no es competencia de los Planes Reguladores proponer y/o establecer áreas de protección natural, siendo solo facultad de estos instrumentos, reconocer, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.18 de la OGUC, "Área de Protección de Recursos de Valor Natural" protegidos por el ordenamiento jurídico vigente. En este sentido, en la Memoria Explicativa del PREMVAL no se aprecia que se establezca a los acantilados, en general, como objeto de protección, salvo en el caso de "Los Acantilados Federico Santa María", de la comuna de Valparaíso, que han sido declarados Santuario de la Naturaleza mediante el Decreto N°699 del Ministerio de Educación, publicado en el Diario Oficial el 01.08.2006. Resulta relevante indicar que el predio rol 9659-3 se emplaza fuera de los límites del Santuario de la Naturaleza "Los Acantilados Federico Santa María".
5. De acuerdo con lo anteriormente expuesto, no es dable interpretar los límites de la zona ZEU 16 del PREMVAL, puesto no se aprecian fundamentos para tal acción.
6. Por último, y debido a que se adjunta un nuevo archivo KMZ con las dimensiones correctas del predio, se entregan las ubicaciones y superficies de las zonas y áreas que le afectan.

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.
7. 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 los nuevos 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).

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



8. 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:

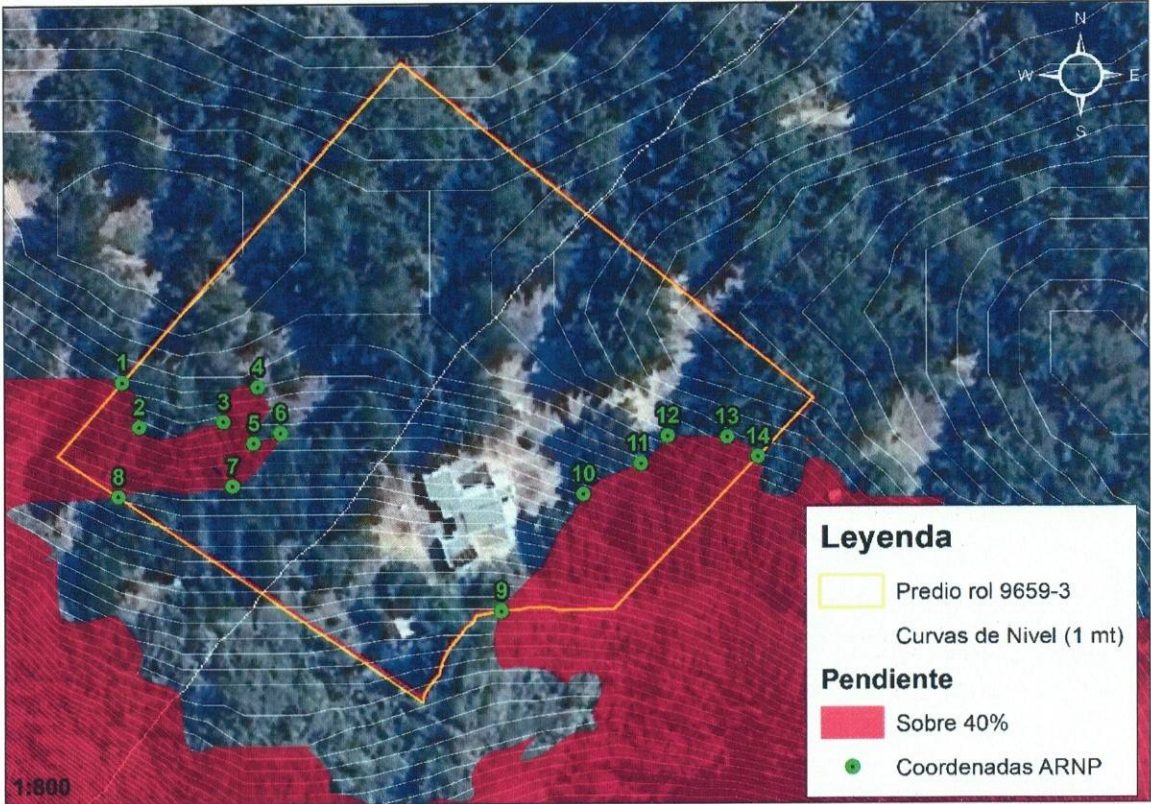
Vértice	Coordenada Este	Coordenada Norte
1	246.654,67	6.330.915,01
2	246.673,25	6.330.892,72
3	246.750,68	6.330.863,22

En lo que respecta a la superficie de ZEU 16 emplazada dentro del predio en cuestión, se obtiene una superficie aproximada de 5842,45 metros cuadrados y respecto al Área Rural (AR) 4239,86 metros cuadrados.

9. 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 Geoespaciales del IDE Chile¹. 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.

¹ Disponible en: <https://www.geoportal.cl/geoportal/catalog/35435/DEM%20Alos%20Paisar%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

10. 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	246.627,69	6.330.884,16
2	246.631,14	6.330.875,13
3	246.648,2	6.330.876,12
4	246.655,04	6.330.883,14
5	246.654,17	6.330.871,73
6	246.659,62	6.330.873,82
7	246.649,95	6.330.863,05
8	246.626,85	6.330.861,01
9	246.704,08	6.330.837,42
10	246.720,63	6.330.861,13
11	246.732,27	6.330.867,26
12	246.737,64	6.330.872,91
13	246.749,65	6.330.872,64
14	246.755,78	6.330.868,66

Con respecto al Área de Riesgo en Terrenos en Pendiente (ARNP), es importante destacar que, de acuerdo con artículo N°47 de la Ordenanza del PREMVAL esta área de riesgo se establece para todos aquellos territorios que presenten pendientes sobre un 40%, por tanto, no corresponde establecer una asimilación del área de riesgo a los acantilados y su configuración

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

geográfica, dado que pendientes mayores al 40% pueden encontrarse en sectores distintos y ajenos a la espacialidad propia de los acantilados.

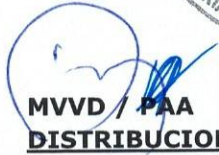
11. De conformidad a lo establecido en el art. 1.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), publíquese este pronunciamiento en el sitio web de este Ministerio.

Saluda atentamente a Ud.



BELEN PAREDES CANALES

**Secretaria Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso**



MVVD / PAA
DISTRIBUCION:

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