



**TRABAJANDO
PARA USTED**

**INTERPRETA, EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 4 DE LA LGUC, EL
PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE VALPARAÍSO, PARA
EL PREDIO ROL N°866-495, VILLA ALEMANA.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 470

VALPARAÍSO, 12 JUN. 2026

VISTOS:

- a) Lo dispuesto en la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b) El D.L. N° 1.305 de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- c) El D.S. N° 397 (V. y U.) Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales;
- d) Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1976, que aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- e) Decreto N°47 de 1992, que contiene la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- f) La Ley N°21.807 que Modifica Diversos Cuerpos Legales con el objeto de Fortalecer y Modernizar el Sistema de Planificación Territorial del País, el cual modificó el artículo 4 de la LGUC;
- g) Presentación de Nicole Durand Meza de fecha 24.04.2026.
- h) La Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- i) La Resolución N° 36 de fecha 23/12/2024 de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del trámite de Toma de Razón, y que determina los montos en unidades tributarias mensuales, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a Toma de Razón o Controles de Reemplazo cuando corresponda;
- j) El Decreto de Supremo (V. y U.) N°51 de fecha 25 de marzo del año 2026, que me designa en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

1. Que por medio del ingreso de fecha 24.04.2026, la Sra. Nicole Durand Meza ha solicitado a esta SEREMI MINVU interpretación respecto de las zonas que afectan al predio Rol N°866-495, ubicado en calle Los Eucaliptos N°851, Parcela N°85, sector Ex Fundo Los Almendros, Peñablanca, comuna de Villa Alemana, dado que, de acuerdo a lo señalado en el Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°488 de fecha 10.02.2026, el predio se emplazaría en la zona EX-I2 del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana y en el área rural del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL). De igual manera, el CIP indica que el predio se emplaza dentro del Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable (AR1) y el Área de Riesgo en Terrenos en Pendientes (ARNP) ambas áreas descritas en el PREMVAL.
2. De acuerdo con lo anterior, la requirente solicita pronunciamiento respecto a si el AR1 identificada en el CIP corresponde a un área de inundación del PREMVAL y si procede aplicar una franja de restricción de aproximadamente 50 metros desde los bordes de dicha quebrada en ausencia de una delimitación expresa en el plano del PREMVAL. Asimismo, consulta si corresponde que la DOM determine o amplíe áreas de restricción no expresamente definidas en los instrumentos de planificación territorial vigentes sin la existencia de estudios técnicos que lo justifiquen.

Por último, se solicita considerar lo indicado en nuestro Ord. N°1764 de fecha 06.07.2022 que interpreta las áreas de Restricción del PRC de Villa Alemana.

3. Que, de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, consta que el predio en cuestión se emplaza en la zona EX-I2 del PRC de Villa Alemana y en el Área Rural del PREMVAL.

Imagen N°1: Ubicación referencial predio rol 866-495 en relación a plano PREMVAL



Fuente: Elaboración propia en base a plano PREMVAL

Se observa, además, que el predio estaría afecto a una Quebrada Intermitente del plano de PREMVAL. Según el inciso segundo del Art. 46° de la Ordenanza del PREMVAL que describe las áreas de riesgo inundable o potencialmente inundable AR1, se señala que; *"En el resto de los cauces y esteros se considera una franja de restricción de 50 m de ancho (...)".* De acuerdo con nuestro Ord. N°1029 de fecha 28.04.2021 que *"Responde a consulta sobre disposiciones de la AR1, respecto del Estero Quilpué, comuna de Villa Alemana"*, se ha interpretado que para este tipo de cauces o quebradas *"debe considerarse una franja de restricción de 50 metros medidos desde cada borde del cauce habitual (...)"*,

Cabe señalar que, si bien la interpretación indica que esta franja debe ser medida desde el borde del cauce habitual, esta situación fue aclarada en nuestro Ord. N°2592 de fecha 03.12.2024, donde se señala en su numeral 8., que:

"(...) en opinión de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo se debe considerar que los 50 mt. de faja deben medirse desde el eje hidráulico del cauce. Cabe mencionar, que se medirá a cada uno de los lados del eje hidráulico, por lo tanto, se constituye una franja homogénea de 100 mt. de ancho en total. Lo anterior, ya que resulta impracticable y poco eficiente para dichos cauces menores precisar el cauce habitual con un modelo hidrológico en función de periodos de retorno para cada una de las quebradas intermitentes" (el destacado es nuestro).

Respecto de las ARNP, no se observa en el plano del PREMVAL que se haya graficado este tipo de área de riesgo, sin embargo, de acuerdo con el Art. 47° de la Ordenanza del PREMVAL, estas áreas de riesgo *"corresponden a los territorios que presentan pendientes superiores al 40%"*, por lo que es dable que puedan identificarse áreas de riesgo aun cuando no hayan sido graficadas en el plano del PREMVAL.

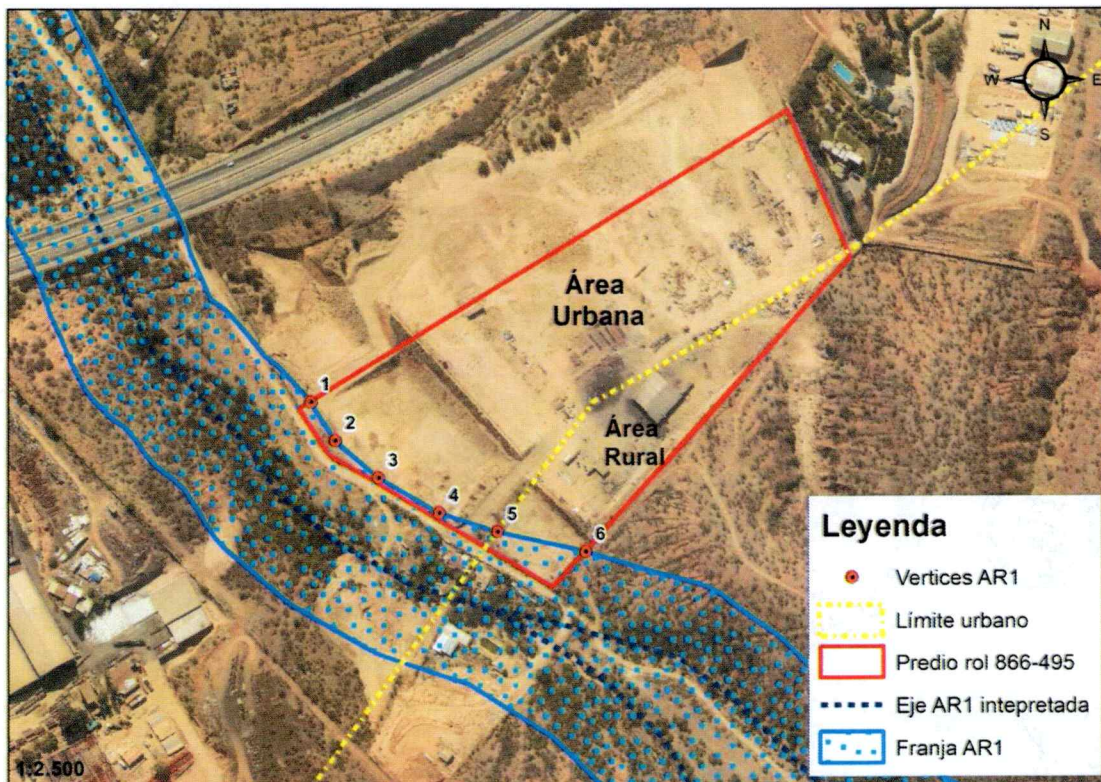
En virtud de lo señalado, es oportuno recordar que las áreas de riesgo, sean de escala comunal, intercomunal o metropolitana, están sujetas a las disposiciones establecidas por el Art. 2.1.17. de la OGUC

4. 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 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).

Revisado en detalle, se observa que existe un error de emplazamiento del eje de la Quebrada Intermitente graficado en el plano del PREMVAL, por tanto, al amparo de las facultades otorgadas a las SEREMI MINVU por el Art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) para interpretar las disposiciones de los

instrumentos de planificación territorial, se procede a precisar dicho trazado a partir de curvas de nivel y la fotointerpretación de imagen satelital.

Imagen N°2: Identificación emplazamiento AR1 PREMVAL en relación al predio rol 866-495 Villa Alemana.



Fuente: Elaboración propia

De conformidad a lo anterior, consta que los vértices de intersección con el AR1 cuentan con las siguientes coordenadas UTM WGS 1984 Zona 19HS:

Vértice	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.338.521,541	280.084,599
2	6.338.496,378	280.100,674
3	6.338.472,085	280.128,753
4	6.338.449,024	280.168,783
5	6.338.436,607	280.206,897
6	6.338.423,658	280.264,491

5. En cuanto a las consultas específicas, cabe indicar que efectivamente la quebrada señalada y el área indicada por la DOM de Villa Alemana corresponde a un área de riesgo por inundación o potencialmente inundable AR1 originada a partir del PREMVAL. Asimismo, es pertinente aplicar una franja de riesgo de 50 metros a cada lado del eje de la quebrada graficada en el plano del PREMVAL e interpretada según lo indicado en el numeral 3 y 4 de la presente resolución.

Por último, es de indicar que resulta plenamente procedente que la DOM identifique áreas de riesgo de acuerdo con las disposiciones del PREMVAL y las interpretaciones normativas que se han realizado en cuanto a esta materia

6. En consecuencia, de acuerdo a lo señalado en el inciso primero del artículo 4 de la LGUC, modificado por la Ley N°21.807, donde se señala que las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán, entre otras, *“interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial mediante resolución”*, se dicta la siguiente Resolución.

RESUELVO :

- I. **INTERPRÉTESE** el Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable AR1 del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso para la propiedad ubicada en calle Los Eucaliptus N°851, Parcela N°85, sector Ex Fundo Los Almendros, Peñablanca, comuna de Villa Alemana, predio Rol N°866-495.
- II. **ESTABLÉZCASE** que el predio Rol N°866-495 antes señalado, se emplaza sobre el Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable AR1 del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso en atención a lo establecido en la parte considerativa donde consta la georreferenciación e interpretación del área de riesgo.
- III. **INSTRÚYASE** a la Dirección de Obras Municipales de Villa Alemana a considerar la presente interpretación a fin de informar correctamente la zonificación que afecta al predio Rol N°866-495 de la comuna de Villa Alemana.
- IV. **PUBLÍQUESE** en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la LGUC y el artículo 1.1.6. de la OGUC.



ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

MARCELO RUIZ FERNÁNDEZ

SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

FZV / PAA

DISTRIBUCIÓN:

- Sra. Nicole Durand Meza (nidume@gmail.com)
- Dirección de Obras Municipales de Villa Alemana. obras@villalemana.cl; asesoriaurbana@villalemana.cl
- Archivo digital: pcamposa@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)