



TRABAJANDO PARA USTED

INTERPRETA, EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 4 DE LA LGUC, EL
PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE VALPARAÍSO, PARA EL
PREDIO ROL N°2106-34.

RESOLUCIÓN EXENTA N°

561

VALPARAÍSO,

17 JUL. 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 Entidad Patrocinante Innova Hogar, realizada mediante Ord. N°160 de fecha 12.05.2026 en la que solicita interpretar el Área de Riesgo Natural por Pendiente (ARNP) del PREMVAL, para terreno afectado por catastrofe, de propiedad de don Juan Terrazas Camus ubicado en calle Zoilo Escobar N°243-A, sector Achupallas, comuna de Viña del Mar, Acompañando Informe Técnico de análisis Territorial y geomorfológico del emplazamiento nueva vivienda afectada por catastrofe, así como plano de situación por área de riesgo, ambos documentos suscritos por profesional arquitecto Gonzalo Fuentes Fuentes.
- 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 Supremo (V. y U.) N°51 de fecha 25 de marzo de 2026, que me designa en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la región de Valparaíso”.

CONSIDERANDO :

1. Que, mediante Oficio, ingresado con fecha 12 de mayo de 2026, la Entidad Patrocinante denominada **Innova Hogar**, en nombre del propietario del inmueble ubicado en calle Zoilo Escobar N°243-A, Achupallas, Viña del Mar, Rol de Avalúo N°2106-34, solicita interpretación respecto de la condición de área de riesgo por pendiente establecida en el instrumento de planificación territorial vigente.
2. Que, de acuerdo con lo indicado por la Entidad Patrocinante, el predio se emplazaría en zona calificada como área de riesgo asociada a pendientes superiores al 40%, conforme a las disposiciones del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL).
3. Que, la solicitud se origina en el contexto de gestión de solución habitacional para el propietario como parte del plan de reconstrucción post incendio.
4. Que, mediante antecedentes acompañados, se presenta el informe técnico denominado “Informe Técnico de análisis Territorial y geomorfológico del emplazamiento nueva vivienda afectada por catastrofe”, elaborado por profesional competente, correspondiente al análisis territorial y geomorfológico del predio identificado con ROL 2106-34, ubicado en calle Zoilo Escobar N°243-A, sector Achupallas, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, de fecha mayo de 2026, emitido para evaluación ante organismos competentes.
5. Que, el referido informe tiene por objeto analizar las condiciones territoriales y geomorfológicas del inmueble, en relación con las áreas de restricción y riesgo identificadas en los instrumentos de planificación territorial vigentes, particularmente el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar y el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, en lo relativo a Áreas de Riesgo Natural por Pendiente (ARNP) y franjas asociadas a “PRC Eje Quebrada”.
6. Que, el análisis territorial y geomorfológico contenido en el informe citado, establece que el emplazamiento efectivo del proyecto se sitúa en el borde superior de la franja cartográfica de restricción, sin invadir el cauce efectivo de escurrimiento natural ni el eje funcional de la quebrada.

7. Que, de acuerdo con los antecedentes analizados, el predio se emplaza en un área urbana consolidada, zonificada como Zona V7 del PRC de Viña del Mar, caracterizada por uso residencial, con existencia de urbanización materializada, vialidad estructurada y ocupación habitacional permanente.
8. Que el artículo 47° de la Ordenanza del PREMVAL define el Área de Riesgo Natural por Pendiente como aquellos territorios que presentan pendientes superiores al 40%, estableciendo además que las normas urbanísticas aplicables a predios ubicados en áreas de riesgo serán las correspondientes a la zona bajo la cual se emplazan dichos territorios.
9. Que, el terreno corresponde a una ladera intervenida e integrada a la trama urbana, con plataformas previamente conformadas mediante acción antrópica y con ocupación habitacional consolidada, evidenciando estabilidad geométrica aparente.
10. Que, según señala el estudio, durante la observación de terreno y análisis geomorfológico informado, no se identificaron evidencias de procesos activos de inestabilidad tales como remociones en masa, erosión severa, grietas de tracción, asentamientos diferenciales u otras manifestaciones que permitan inferir riesgo actual asociado a pendiente.
11. Que, atendida la escala de representación del PREMVAL (1:50.000), para la correcta verificación de las condiciones que afectan a un predio en particular, se requiere un análisis a una escala de mayor precisión mediante cartografía georreferenciada. Análisis del cual se constata que el predio no se encuentra comprendido dentro de los polígonos ARNP del PREMVAL, sin perjuicio que sí lo esté en la precisión de áreas de riesgo por pendientes efectuada mediante Resolución Exenta N° 913/2024 de esta Secretaría Regional Ministerial.
12. Que, conforme al principio de integralidad normativa consagrado en el artículo 35 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los planos y la Ordenanza del instrumento de planificación territorial forman un solo cuerpo normativo, por lo que un predio puede considerarse afecto a riesgo ya sea por su condición geométrica real o por su graficación en el plano correspondiente.
13. Que, por lo anteriormente expuesto, y con el fin de precisar si se configura la afectación por área de riesgo graficada en la Res. Ex. N°913/2024, corresponde verificar si el predio en particular presenta pendientes iguales o superiores al 40% en su condición natural,
14. Que, sin perjuicio de que el informe técnico acompañado da cuenta de la ausencia de existencias de procesos activos de inestabilidad tales como remociones en masa, erosión severa, grietas de tracción, asentamientos diferenciales u otras manifestaciones que permitan inferir algún riesgo actual asociado a pendiente, para efectos de determinar la procedencia de la afectación del predio a área de riesgo por pendiente, resulta necesario verificar dicha condición conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el cual establece que, en estos casos, el nivel de suelo natural debe reconstruirse mediante un plano imaginario, sustentado en antecedentes topográficos previos o en la topografía circundante. Para lo cual se han evaluado las cotas de Nivel de Terreno Natural (NTN) aportados en informe técnico y planimetría suscritos por el profesional Gonzalo Fuentes Fuentes, en el área en donde se emplaza la construcción (sector norponiente del terreno), cuya altura entre el NTN superior y el inferior correspondería a 3,07 mts, identificándose una pendiente promedio en dicho eje equivalente a un 17%.
15. Que, en consecuencia, y conforme a lo dispuesto en el artículo 47° del PREMVAL, el predio no configura una condición de riesgo (ARNP) en su estado natural, no verificándose el umbral normativo de pendiente superior al 40%.
16. Que, en mérito de lo anterior, no se configuran las causales, ni por graficación en el plano del PREMVAL ni por verificación de pendiente calculada sobre el nivel de suelo natural según los antecedentes aportados por el interesado, que permitan calificar al predio como afecto a Área de Riesgo Natural por Pendiente
17. 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. **DECLARESE** que el predio rol de avalúo fiscal N°2106-34, emplazado en calle Zoilo Escobar N°243-A, sector Achupallas de la comuna de Viña del Mar, no se encuentra afecto a Área de Riesgo Natural por Pendiente (ARNP), conforme a lo dispuesto en el artículo 47° de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL)

- II. **ESTABLÉZCASE** que, en consecuencia, no resulta aplicable al citado predio lo dispuesto en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, relativo a la edificación en áreas de riesgo y la exigencia de estudios técnicos fundados de mitigación.
- III. **DEJESE CONSTANCIA** que la presente resolución se emite exclusivamente en el marco de las competencias interpretativas de esta Secretaría Regional Ministerial y sin perjuicio de las atribuciones propias de la Dirección de Obras Municipales de la comuna respectiva, en el ámbito de sus competencias legales.
- IV. **NOTIFIQUESE** la presente resolución a la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, para su conocimiento y fines pertinentes.
- V. **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.



NOTÉSE, COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE

MARCELO RUIZ FERNÁNDEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

RZV / HVR

DISTRIBUCIÓN:

- Entidad Patrocinante Innova Hogar tecnico.innovahogar@gmail.com
- DOM Viña del Mar.
- Archivo digital: pcamposa@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (x)