

ORD.: N° 890

ANT.: Su ingreso de fecha 26.02.2026

MAT.: En virtud del art. 4° de la LGUC, se informa respecto de afectación a área de riesgo, propiedad Rol: 2600-147.

VALPARAISO, 14 MAYO 2026

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO

A : MELINA GARCIA PINTO

A través del ingreso señalado en Ant., se ha solicitado a esta SEREMI MINVU, reinterpretar y eximir del cumplimiento del artículo 2.1.17 de la OGUC, para ingreso de solicitud de Permiso de Edificación, inmueble afectado por incendio del año 2024, ante la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar.

El predio y proyecto se emplaza en Escala Larga s/n Mz J Lt 12, Lomas Latorre, Rol: 2600-147, comuna de Viña del Mar.

Dentro de los antecedentes adjuntos, se presenta un Estudio de Riesgo en Terreno en Pendiente y Peligro de Remociones en Masa, informe de fecha febrero del 2026, y en él se indica que si bien el terreno fue intervenido para obtener la topografía actual, que permite la ubicación de la vivienda en una zona con pendientes mínimas, estos movimientos de tierra que son parte del loteo en ladera, luego del incendio y frente a la erosión generada por el fuego, se han visto afectados siendo considerados un peligro para la vivienda el talud generado al suroeste de la misma que con las lluvias y ante la pérdida de vegetación enraizada ha tenido desprendimientos continuos.

Ante esta situación se propone una contención del terreno que de acuerdo con lo observado y diagnosticado tanto por la profesional que suscribe y otros profesionales del área, se daría una solución que permitiría eliminar el riesgo de que la vivienda se vea afectada, estabilizando el terreno erosionado. (A través de la implementación e instalación de una malla y estuco sobre el talud)

Considerando lo anterior, se solicita eximir del área ARNP al terreno en cuestión, debido a que la vivienda está emplazada en un sector del terreno que no posee una pendiente mayor al 40% y las obras expuestas mitigan cualquier riesgo tanto para la vivienda como para la familia.

- 1.- En atención a su solicitud, debemos señalar que, la Resolución Exenta N° 913/2024 surge a raíz de la solicitud de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, quien a través del Ord. N° 1612 de fecha 15.07.2024, solicita a esta SEREMI MINVU interpretar el PREMVAL, agregando áreas de riesgo por pendientes superiores al 40% para las zonas afectadas por el incendio de fecha 02.02.2024 de la comuna de Viña del Mar.

Por otro lado, la necesidad de interpretación del área de riesgo ARNP del PREMVAL, surgió a partir del Plan de Reconstrucción en las zonas afectadas por la catástrofe de fecha 02.02.2024 y de los respectivos informes técnicos geológicos de SERNAGEOMIN, por lo anterior, se hizo necesario interpretar en detalle las Zonas del PREMVAL referentes a las áreas de riesgo en terrenos por pendientes en el área siniestrada, en particular de la comuna de Viña del Mar, y según lo dispuesto en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

Que, de conformidad a lo establecido en el instrumento de planificación territorial vigente y aplicable al predio, debemos informar a Ud. que efectivamente la propiedad aludida se emplaza parcialmente en un área de riesgo del PREMVAL, conforme lo establece la Resolución Exenta N° 913 de fecha 04.10.2024, que interpreta las áreas de riesgo en terrenos en pendiente ARNP del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso.

Que, de acuerdo a lo anterior, y conforme al Plano interpretativo señalado en la Resolución aludida, la propiedad Rol: 2600-147 queda sujeta a la siguiente área de riesgo, conforme a la siguiente imagen:



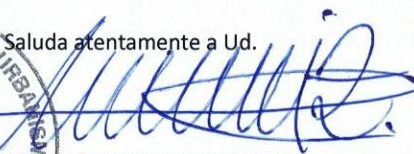
**Detalle del predio y su afectación al área de riesgo (Res. Exenta N° 913/2024)*

- 2.- Conforme a lo anterior, es pertinente señalar que el artículo 2.1.17 de la OGUC estipula que, para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrá recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio. En estas áreas, el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso.
- 3.- En virtud lo anterior, se debe informar que lo estipulado en la Res. Exenta N° 913/2024 y su plano, siguen vigentes, y será el organismo competente (SERNAGEOMIN) quien determine, a través de la revisión del estudio fundado y demás antecedentes señalados, si las obras e intervenciones que se llevaron a cabo en el predio, incluidas las obras de mitigación sobre el talud, pueden ser consideradas aptas para su utilización, en cumplimiento con lo establecido en el mencionado art. 2.1.17 de la OGUC, no teniendo esta SEREMI MINVU injerencia en la aprobación de dicho estudio.

Departamento de Desarrollo Urbano

No obstante, se informa que mediante nuestro ORD. N° 780/2026 se ha formulado una consulta a la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, con el objeto de que pueda desestimarse la aprobación de SERNAGEOMIN en aquellos casos vinculados a permisos de reconstrucción por catástrofe, lo anterior, en consideración a lo indicado en el párrafo 6° del artículo 116 bis d) de la LGUC y lo establecido en el párrafo tercero del art. 7.2.1 de la OGUC.

Saluda atentamente a Ud.



MARCELO RUIZ FERNANDEZ
Secretario Regional Ministerial
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso



FZV / PHG

DISTRIBUCION

- Melina Garcia Pinto. Melina.garcia.arq@gmail.com
- Copia: pcamposa@minvu.cl
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()