

Departamento de Desarrollo Urbano

891

ORD.: N° _____/

ANT.: Su ingreso de fecha 25.02.2026

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

VALPARAISO, 14 MAYO 2026

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

A : DANIELA MERCADO ORTIZ

A través del ingreso señalado en Ant., se ha solicitado a esta SEREMI MINVU, reinterpretar y rectificar la aplicación de la Resolución Exenta N° 913/2024 en lo relativo a la delimitación de las áreas de riesgo por remoción en masa en la comuna de Viña del Mar.

Los antecedentes acompañados, correspondientes al Lote Rol: 2600-135, ubicado en el pasaje El Boldo N° 15, sector Lomas La Torre, comuna de Viña del Mar, y tienen por finalidad demostrar que el predio singularizado, no se encuentra afecto al área de riesgo por remoción en masa.

Dentro de los antecedentes adjuntos a la presentación, se incluye un Informe Técnico Simplificado, referido al estudio de riesgo en terreno en pendiente y peligro de remociones en masa, para la propiedad Rol: 2600-135.

Este informe tiene por objetivo evaluar la susceptibilidad a remoción en masa del predio en el cual se emplaza la vivienda, sector que se encuentra definido como área de riesgo por el PRC de Viña del Mar y PREMVAL, y que, según plano SERNAGEOMIN, se encuentra parcialmente afecta a área de riesgo, pero que según inspección técnica preliminar presenta condiciones favorables para uso habitacional.

El mencionado informe señala que, debido a la escala de la definición de las áreas de riesgo, el lote se encuentra afecto, sin embargo, donde se encuentra emplazada la vivienda no cumple con las condiciones para ser considerada área de riesgo. A su vez, la vivienda de 83,43m² se emplaza en un terreno mayoritariamente llano, el cual fue intervenido para construir la vivienda primitiva.

Concluye el informe señalando que el área de riesgo precisada en la Resolución y en el plano, carece de una definición a la escala que permita precisar la real afectación del lote. En el proyecto, el área abarca una porción de la cubierta de la vivienda existente, sin embargo, es detrás de la vivienda en donde se encuentra la pendiente pronunciada y no en el lugar de construcción del proyecto. El levantamiento topográfico permitió además evidenciar que la pendiente no supera el 40%, por lo cual no estaría afecta a las normas contenidas en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

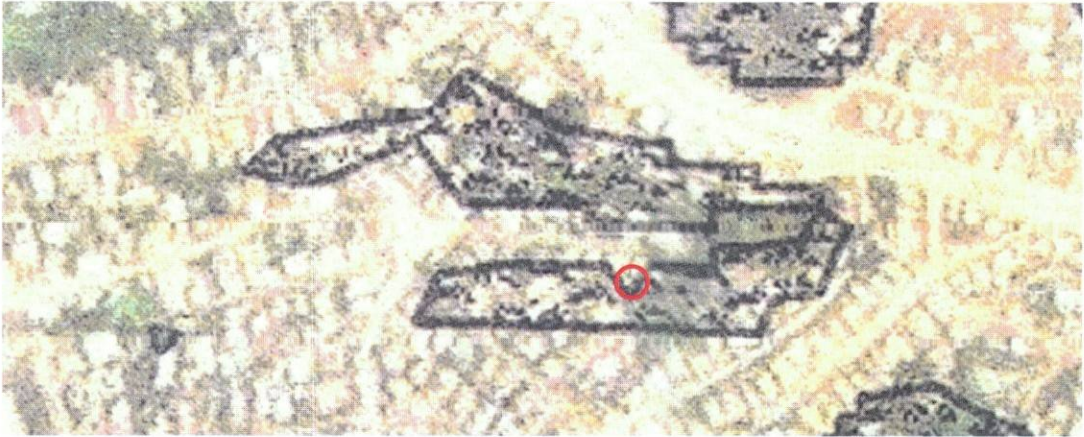
- 1.- En atención a su solicitud, debemos señalar que, la Resolución Exenta N° 913/2024 surge a raíz de la solicitud de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, quien a través del Ord. N° 1612 de fecha 15.07.2024, solicita a esta SEREMI MINVU interpretar el PREMVAL, agregando áreas de riesgo 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.

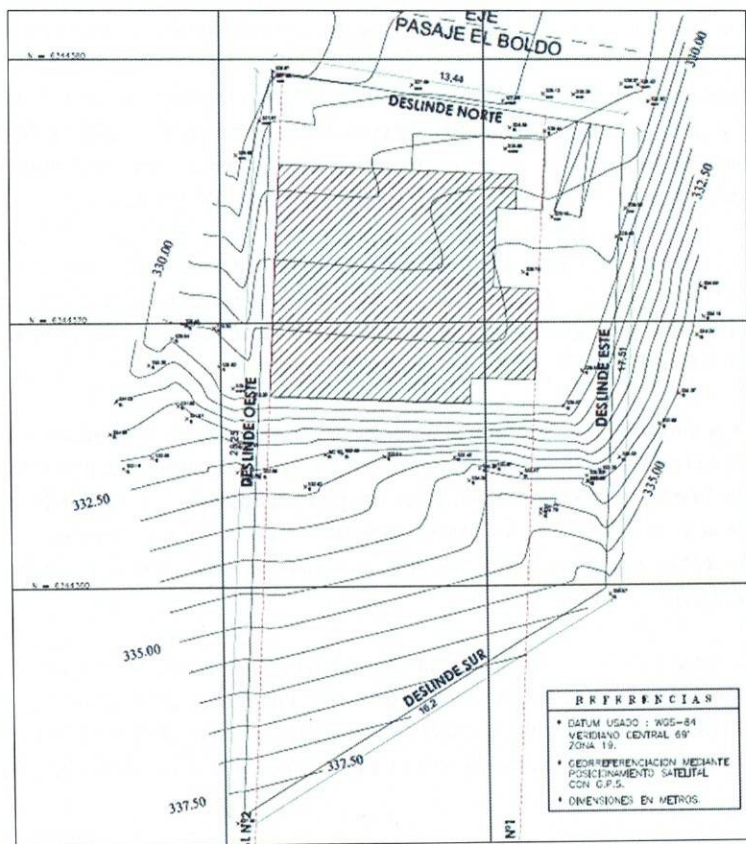
Que, de conformidad a lo establecido en el instrumento de planificación territorial vigente y aplicable al predio, debemos informar a Ud. que efectivamente la propiedad aludida se emplaza parcialmente en un área de riesgo del PREMVAL, conforme lo establece el artículo 47 de dicho instrumento y la Resolución 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.

Departamento de Desarrollo Urbano

Que, de acuerdo a lo anterior, conforme al Plano interpretativo señalado en la Resolución Exenta N° 913 de fecha 04.10.2024, la propiedad Rol: 2600-135 queda afecta a la mencionada área de riesgo de acuerdo a la siguiente gráfica:



- 2.- El plano topográfico del predio da cuenta que la vivienda se emplaza en un sector llano del terreno, el cual fue intervenido para dichos efectos. En este sentido, las mayores pendientes se encontrarían entorno a la edificación.



- 3.- 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.

Departamento de Desarrollo Urbano

- 4.- Que si bien la construcción (vivienda) no se encuentra emplazada en un área de grandes pendientes y riesgo, producto de la intervención del predio, el resto de la propiedad o terreno si lo está, por lo tanto, conforme a las facultades entregadas a esta SEREMI MINVU conforme lo dispuesto en el art. 4° de la LGUC, la situación del predio y construcción queda graficada conforme a la siguiente imagen:



**Interpretación del área de riesgo sobre el predio*

- 5.- Conforme a lo anterior, y aun cuando la construcción no se emplaza en un área de riesgo, el resto del predio si lo está, por lo tanto de todas formas deberá presentarse ante la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, junto a la solicitud de permiso, un informe o estudio fundado que determine que no existen acciones a desarrollar en el predio para el emplazamiento y utilización de la edificación, por cuanto no existirían pendientes mayores a 40% sobre la vivienda, situación que deberá ser analizada y ponderada por la DOM al momento de revisar la solicitud de permiso.

No obstante lo anterior, 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, cuando corresponda, 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

4
FZV / PHG

DISTRIBUCION

- Daniela Mercado Ortiz. (piensarq@gmail.com)
- Copia: pcamposa@minvu.cl
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()