



**TRABAJANDO
PARA USTED**

**INTERPRETA, EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 4 DE LA LGUC, EL
PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE VALPARAÍSO, PARA
EL PREDIO ROL N°2004-114.**

RESOLUCIÓN EXENTA N°

444

VALPARAÍSO,

27 MAYO 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 Elich Jorquera realizada por carta de fecha 26.05.2026 en la que solicita interpretar ARNP para terreno de su propiedad ubicado en pasaje Pehuenche casa 153 sector Villa Dulce Crav. Acompañando Informe de factibilidad técnica y plano topográfico suscrito por Carlos Rojas A, arquitecto,
- 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 carta, ingresado con fecha 26 de mayo de 2026, la propietaria del inmueble ubicado en Pasaje Pehuenche N°153, Villa Dulce CRAV, Viña del Mar, Rol de Avalúo N°2004-114, solicita interpretación y precisión respecto de la condición de área de riesgo por pendiente establecida en el instrumento de planificación territorial vigente
- 2. Que, de acuerdo con el Certificado de Informes Previos emitido por la Dirección de Obras Municipales, 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 a partir de una observación formulada por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, durante la tramitación del Permiso de Edificación que forma parte del plan de reconstrucción post incendio.
- 4. Que, según informe técnico preliminar elaborado por el profesional competente, Carlos Rojas A., arquitecto, se constata que las superficies efectivamente ocupadas por la edificación corresponden a sectores con pendientes inferiores al 40%, no configurándose en la práctica la condición de riesgo indicada de manera general en el instrumento de planificación.
- 5. Que, de acuerdo con los antecedentes técnicos y levantamientos topográficos presentados por el arquitecto, se verifica que las obras de contención existentes, tanto en deslindes como al interior del predio, se encuentran en condiciones de estabilidad estructural, no presentando daños significativos que comprometan su funcionamiento, manteniendo el comportamiento esperado desde su ejecución original; asimismo, se acredita

que las plataformas donde se emplazan las edificaciones han permanecido estables en el tiempo, sin alteraciones relevantes pese a la ocurrencia de eventos sísmicos posteriores a su construcción.

6. Que, adicionalmente, el profesional responsable establece que las fisuras observadas en elementos superficiales, tales como radieres, obedecen a asentamientos locales de base y no a fallas estructurales asociadas a inestabilidad del terreno.
7. 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.
8. 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.
9. Que, atendida la escala de representación del PREMVAL (1:50.000), para la correcta verificación de las condiciones que afectan al predio resulta necesario superponer su emplazamiento con las coberturas cartográficas georreferenciadas del instrumento. Análisis del cual se constata que el predio no se encuentra graficado 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.
10. 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,
11. Que, sin perjuicio de que el informe técnico acompañado da cuenta de la estabilidad de los muros de contención existentes y de su adecuado comportamiento estructural en el tiempo, 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 topografía, en el área en donde se emplaza la construcción (deslinde D-E), cuya altura entre el NTN superior y el inferior correspondería a 6,65 mts, identificándose una pendiente promedio en dicho eje de 32%,.
12. 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%.
13. 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
14. 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°2004-114, emplazado en pasaje Pehuenche casa 153, Villa dulce Crav 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.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



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

Q
FZV / ABM / HVR

DISTRIBUCIÓN:

- Elich Jorquera R; elichjorquerar@gmail.com
- DOM Viña del Mar.
- Archivo digital: pcamposa@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()