

INTERPRETA, EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 4 DE LA LGUC, EL
PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE VALPARAÍSO PARA
EL PREDIO ROL N°7015-83, COMUNA DE VIÑA DEL MAR,

RESOLUCIÓN EXENTA N° 476

VALPARAÍSO, 15 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 Camila Bidart Santander, de fecha 23.09.2025.
- 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, en trámite, 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 señalado en los Vistos, la Sra. Camila Bidart Santander ha solicitado a esta SEREMI MINVU interpretación respecto de la delimitación de la Zona AR1 del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) para el predio ubicado en Camino Internacional N°4525, Parcelación Hacienda Reñaca – Reñaca Bajo, Rol SII N°7015-83, comuna de Viña del Mar, en virtud del desarrollo de un proyecto de Condominio Tipo B.
2. Que, de acuerdo a los antecedentes que acompañan la presentación, entre los cuales se encuentra el Certificado de Informaciones Previas N°1857/2025 de fecha 20.08.2025, el predio señalado se encuentra afecto a Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable (AR1), la cual se encuentra normada por el artículo 46 de la Ordenanza del PREMVAL y que establece las siguientes condiciones:

“El área de riesgo se encuentra definida por la franja ribereña de 100 metros medidos a cada costado desde el cauce habitual.

Dichas franjas afectan a los siguientes cauces:

- Parte del Estero Puchuncaví
- Parte del Estero Quintero
- Río Aconcagua
- Estero Reñaca, tramo fuera del área urbana comunal
- Estero Marga – Marga, tramo área rural
- Estero El Sauce
- Estero El Jote
- Estero Casablanca, tramo área rural.

En el resto de los cauces y esteros se considera una franja de restricción de 50 m de ancho, franja que tendrá las mismas condiciones anteriores.

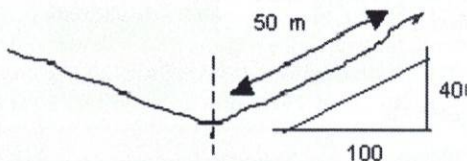
Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumplan con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las siguientes:

- a) En el área rural regirán las disposiciones del art. 55 de la LGUC.
- b) En el área urbana regirán las disposiciones de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo.
- c) En el área de extensión urbana regirán igualmente las normas urbanísticas de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo, las que se establecen, según sea el caso, en el artículo 51 o en el Capítulo 8 “Disposiciones transitorias” de la Ordenanza del presente Plan. Estas últimas se aplicarán supletoriamente toda vez que corresponden a materias propias del ámbito de la planificación urbana comunal y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia las normas del Plan Regulador Comunal que incorpore estos territorios.”

3. Que, considerando que el cauce sobre el cual se solicita pronunciamiento no se encuentra en el listado que hace referencia el inciso primero del mencionado artículo 46 de la Ordenanza del PREMVAL, deberá atenderse a lo señalado en el inciso segundo del mismo artículo.

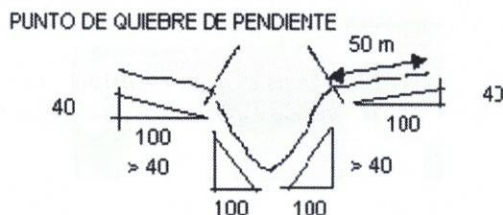
Sin perjuicio de lo anterior, deberá tenerse presente que el Estudio Fundado de Riesgos del PREMVAL estableció además condiciones de aplicación técnica de ingeniería civil, principalmente hidrológica y de mecánica de suelos para las construcciones, integrando la potencial multi amenaza desencadenante, señalados en el numeral "3.2.3.3: Propuesta del Plan y aplicación", con el fin de determinar más precisa y técnicamente la franja de restricción de estas áreas:

"1. Cuando en ambas laderas las pendientes sean inferiores o iguales al 40 % en su desarrollo natural y establecido como corte vertical perpendicular al eje del cauce, independiente de la ubicación con respecto al punto de origen hidrológico de la cuenca, la distancia de la faja de restricción será de 50 (mt.) desde el eje del flujo en ambas laderas, según se grafica:



2. Cuando la pendiente de las laderas sea superior al 40% medidos en corte vertical se tomará el punto de cambio final o definitivo de pendiente de $>40\%$ a $<$ o igual a 40% para medir 50 (mt.) de faja de restricción, que será sumada al área de mayor pendiente, para establecer el espacio de restricción.

Se unirán los puntos de quiebre y se establecerá una franja de 50 (mt.) de ancho de restricción paralela a ésta, según se grafica:



En ambos casos podrá rebajarse dicho ancho de franja a 35 (mt.), cuando las condiciones del suelo en la franja, presenten la matriz rocosa sólida en superficie, o a profundidad menor a 0,5 (mt.) desde la superficie del suelo. Para la cuantificación de la caracterización de las propiedades mecánicas del suelo indicadas, se deberá regir por lo establecido en el D.S. N° 61 de fecha 02.11.11 del MINVU, definiendo dicha condición como suelo tipo A: Roca, suelo cementado."

En consecuencia, deberá entenderse entonces que el área de riesgo que afecta al predio corresponde a la señalada en el inciso segundo del artículo 46 de la Ordenanza del PREMVAL, es decir 50 m de ancho medido desde el eje del cauce, y que su aplicación será la resultante actualizada de lo señalado en el numeral 3.2.3.3. del respectivo Estudio Fundado de Riesgos, basado en los puntos 1 y 2 citados del numeral anterior, situación que deberá acreditarse debidamente ante la correspondiente Dirección de Obras Municipales.

4. Que, atendido lo anterior, y de acuerdo con los antecedentes aportados por la solicitante, podemos informar que el eje del cauce graficado es concordante con lo establecido en el PREMVAL, por lo que los puntos principales de este son los siguientes:



*Plano elaborado en base a los antecedentes aportados por la solicitante.

Las coordenadas Google Earth de los 3 puntos correspondientes al eje del cauce que define el AR1, son las siguientes:

Puntos	Coordenadas Google Earth
1	Este: 265695.59 m E Norte: 6349649.30 m S
2	Este: 265841.10 m E Norte: 6349604.70 m S
3	Este: 265944.24 m E Norte: 6349523.56 m S

5. 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 :

- INTERPRÉTESE** el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso para la propiedad ubicada en Camino Internacional N°4525, Parcelación Hacienda Reñaca – Reñaca Bajo, comuna de Viña del Mar, Rol N°7015-83.
- ESTABLÉZCANSE** el ancho y sus respectivas condicionantes de la faja del Área de Riesgo de Inundación AR-1 y los puntos que componen el eje del cauce en conformidad a lo señalado en los Considerandos N°2, 3 y 4 de la presente Resolución.
- 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.



FZV / ABM / PFS



ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

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

DISTRIBUCIÓN:

- Sra. Camila Bidart Santander (bidart.arquitectura@gmail.com)
- Archivo digital: pcamposa@minvu.cl
- Archivo DDUI
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)