



**TRABAJANDO
PARA USTED**

**INTERPRETA, EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 4 DE LA LGUC, EL
PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE VALPARAÍSO, PARA
EL PREDIO ROL N°4705-762,**

RESOLUCIÓN EXENTA N° - 345

VALPARAÍSO, 28 ABR. 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 Director SERVIU Valparaíso mediante Of. Ord. N°2161 de fecha 26.03.2026 y su complemento realizado mediante Of. Ord N°2611 de fecha 17.04.2026 en los que solicita interpretar ARNP para terreno SERVIU Rol 4705-762.
- 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, mediante Oficio Ord. N°2161, ingresado con fecha 26 de marzo de 2026, complementado posteriormente por Oficio Ord. N°2611, de fecha 17 de abril de 2026, el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso solicitó a esta Secretaría Regional Ministerial un pronunciamiento interpretativo, al amparo del artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, respecto de la eventual afectación por Área de Riesgo Natural por Pendiente (ARNP) del predio SERVIU Lote 3B-5, rol de avalúo fiscal N°4705-762, correspondiente al proyecto habitacional DS49/11 "Mirador Zenteno", emplazado en la comuna de Viña del Mar.
- 2. Que el proyecto referido forma parte del Plan de Emergencia Habitacional, y tiene por objeto otorgar solución habitacional a 80 familias damnificadas por el mega incendio ocurrido en febrero de 2024 en las comunas de Viña del Mar, Quilpué y Villa Alemana.
- 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 del proyecto, en la cual se requiere precisar la eventual afectación del predio por área de riesgo conforme al instrumento de planificación territorial vigente.
- 4. Que, de acuerdo con lo expuesto por el SERVIU y la Entidad Patrocinante, el predio presenta, según cartografía del PREMVAL y la OGUC, una supuesta afectación parcial por área de riesgo natural por pendiente asociada a pendientes superiores al 40%, sin embargo, el análisis técnico desarrollado indica que el proyecto se emplaza íntegramente fuera de dicha área, sin intervenirla ni afectarla.
- 5. Que, a mayor abundamiento, se acompañó Informe Técnico N°10/2026, denominado "Reconstrucción del suelo natural y verificación de la pendiente del terreno en el marco del artículo 5.1.13 de la OGUC", elaborado por el

Ingeniero Civil Heriberto Araos, el cual tiene por objeto reconstruir el nivel de suelo natural del predio, atendidas las intervenciones antrópicas existentes, y verificar la pendiente real del terreno conforme a la normativa aplicable.

6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Que, sin perjuicio de lo anterior, corresponde verificar si el predio presenta pendientes iguales o superiores al 40% en su condición natural, a fin de determinar si se configura igualmente una afectación por área de riesgo.
10. Que el informe técnico acompañado da cuenta de que el terreno ha sido objeto de intervenciones antrópicas relevantes, por lo que su topografía actual no resulta representativa del nivel de suelo natural, resultando aplicable lo dispuesto en el artículo 5.1.13 de la OGUC, 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, refrendado por profesional competente.
11. Que, conforme a la metodología descrita en el informe, la reconstrucción del suelo natural del predio se realizó a partir de antecedentes topográficos históricos, evaluación de sectores no intervenidos, análisis de topografía circundante e imágenes históricas, concluyéndose que la pendiente natural del terreno se sitúa en un rango aproximado entre 20% y 28%, identificándose sólo pendientes locales puntuales que no superan el 36,16%.
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, 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.

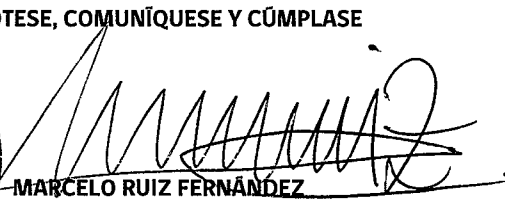
RESUELVO :

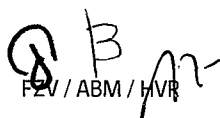
- I. **DECLARESE** que el predio SERVIU denominado Lote 3B-5, rol de avalúo fiscal N°4705-762, correspondiente al proyecto habitacional DS49/11 "Mirador Zenteno", emplazado en la comuna de Viña del Mar, no se encuentra afecto a Área de Riesgo Natural por Pendiente (ARNP), conforme a lo dispuesto en el 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 al Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso, 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


FZV / ABM / HVR

DISTRIBUCIÓN:

- Director (s) SERVIU Valparaíso; rmunoz@minvu.cl
- Roberto Barraza Gallo; rdbarraza@minvu.cl
- DOM Viña del Mar.
- Archivo digital: pcamposa@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()