

ORD : 739 /

**ANT.:** Presentación de fecha 16.12.2024, suscrita por Hernán Farmer Pérez, en que solicita precisar mediante coordenadas topográficas, el emplazamiento de AR 1 del PREMVAL, en predio emplazado en el sector Ritoque de la comuna de Quintero.

**MAT.:** Precisa, de conformidad al art. 4 de la LGUC, AR 1 'Área de riesgo por inundación' regulada por el PREMVAL, aplicable al predio Rol de Avalúo 270-283, sector Ritoque en la comuna de Quintero.

VALPARAÍSO, 01 ABR. 2025

**DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE VALPARAÍSO.**

**A: HERNÁN FARMER PÉREZ**

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, ha tomado conocimiento de su presentación individualizada en el Antecedente, mediante la cual solicita precisar la delimitación de AR-1 'Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable' del 'Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso' (PREMVAL), vinculada al Humedal Los Juanes, aplicable a la Parcela N° 12 del sector Las Gaviotas en la comuna de Quintero.

Cabe señalar que, de la revisión de antecedentes complementarios ingresados y contrastados con información de la Plataforma del Servicio de Impuestos Internos, consta que el predio materia de la presentación corresponde al Lote 5, Rol de Avalúo 270-283, de la comuna de Quintero. Luego, al amparo de la normativa urbana vigente, esta SEREMI MINVU puede pronunciarse en los términos siguientes:

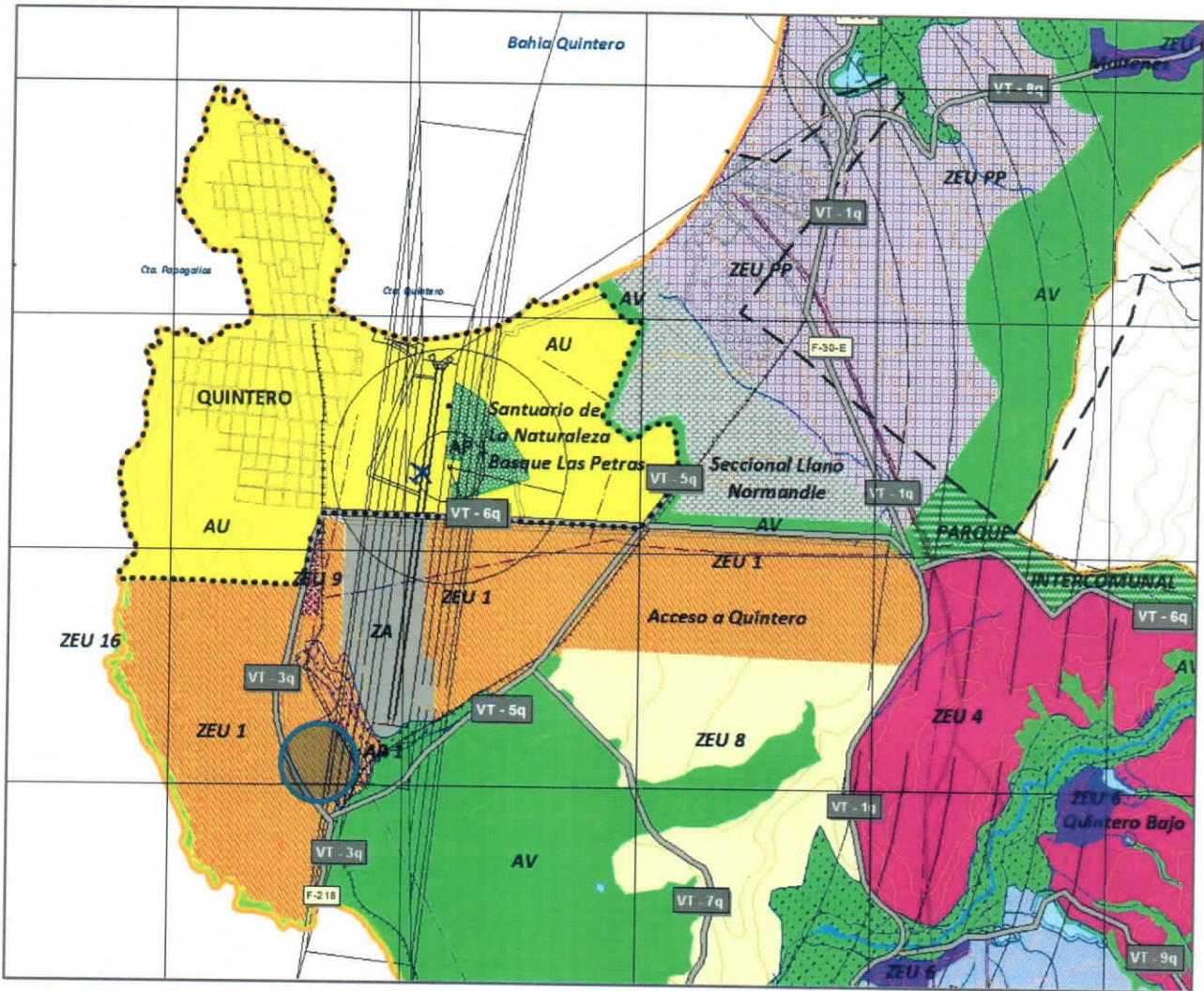
1. De conformidad a lo establecido en el inciso décimo del art. 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), *"La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá un certificado de informaciones previas que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo"*.

En consecuencia, se aclara que es competencia de la Dirección de Obras Municipales de Quintero (DOM) informar las normas urbanísticas aplicables a su predio, junto a la zonificación derivada del Instrumento de Planificación Territorial (IPT) respectivo, en este caso el PREMVAL.

**Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura**

2. No obstante, considerando las facultades asignadas a esta SEREMI MINVU en el art. 4 de la LGUC, a saber: *"supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial"*; podemos pronunciarnos precisando el emplazamiento de AR 1 aplicable al predio en cuestión.
3. El Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) regula la comuna de Quintero a nivel intercomunal, según se grafica en Imagen 1, a continuación, en la que se identifica con un círculo azul, el sector de emplazamiento del lote materia de su consulta.

Imagen 1: Emplazamiento según el PREMVAL



4. El predio singularizado corresponde al LOTE 5 PTE LT 1 POTRERO LA TORTOLA, con el Rol de Avalúo 270-283, y se encuentra regulado en su mayor porción por la Zona ZEU 1 del PREMVAL, y lo cruza AR 1 'Área de Riesgo por Inundación o Potencialmente Inundable' en su borde sur oriente, cuyo emplazamiento respecto del predio, ha motivado su consulta y el análisis elaborado en esta oportunidad.

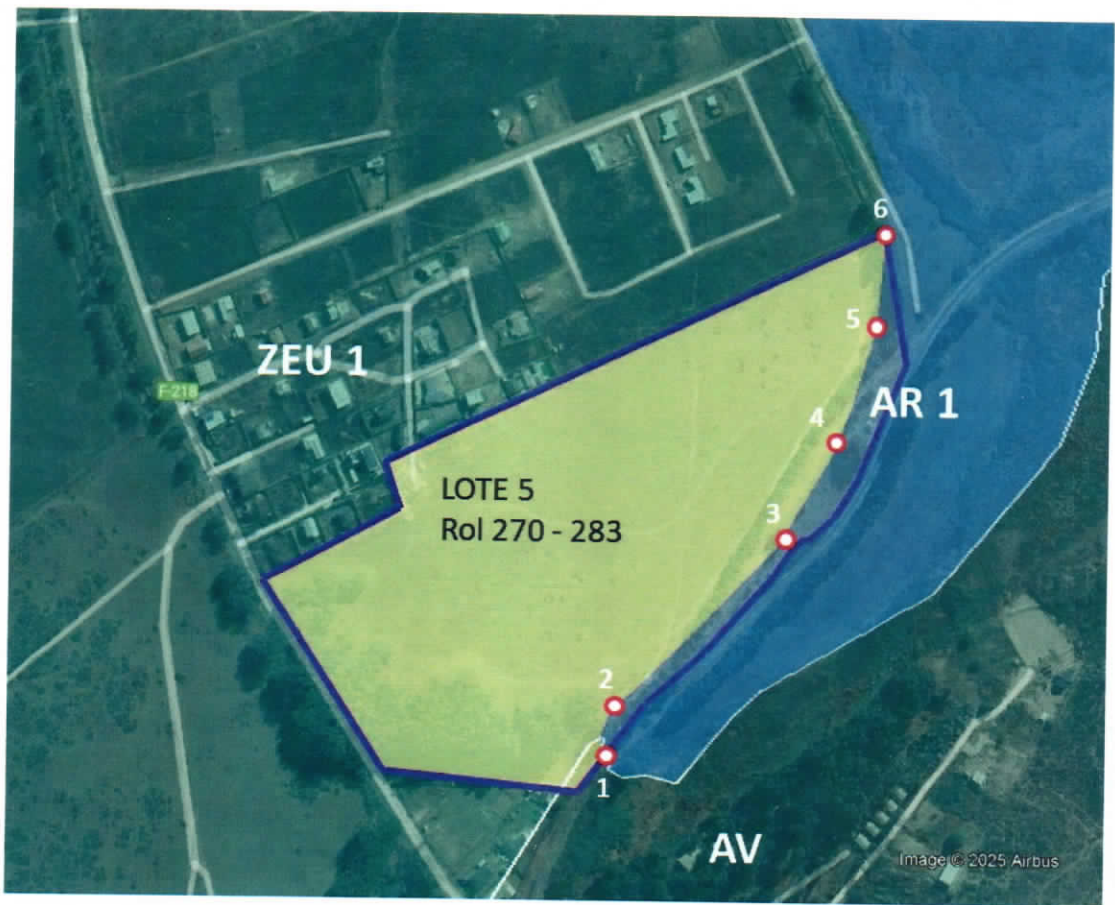




5. Considerando que el plano del PREMVAL se encuentra graficado a escala 1:50.000; para efectos de verificar la correcta delimitación de AR 1 dentro del predio, es pertinente superponer el emplazamiento del terreno en cuestión, con las coberturas de representación cartográfica georreferenciada, elaboradas por esta SEREMI MINVU sobre la foto satelital del sector.

Analizada con mayor precisión la delimitación del AR 1 'Área de Riesgo por Inundación o Potencialmente Inundable' del PREMVAL que aplica al Lote 5, Rol de Avalúo 270-283, según antecedentes ingresados por el interesado, se desarrolla conforme se indica en la imagen a consignada a continuación.

Imagen 2: Delimitación de AR 1 en el predio Rol 270-283



6. Para mayor precisión, se han identificado en el plano, seis puntos que permiten describir la poligonal de la delimitación entre zonas ZEU 1 y AR 1, dentro del Lote 5 antes aludido. Estos puntos cuentan con las siguientes Coordenadas UTM 19H:

Punto	Coordenada Este	Coordenada Norte
1	263452.89 m E	6365820.43 m S
2	263453.00 m E	6365849.11 m S
3	263549.48 m E	6365962.03 m S
4	263581.72 m E	6366032.67 m S
5	263600.24 m E	6366112.38 m S
6	263597.61 m E	6366179.90 m S

**Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura**

7. Se informa lo anterior, sin perjuicio de lo que al respecto se pueda pronunciar la DOM de Quintero en su rol de responsable de la aplicación de la norma.
8. Publicar en conformidad a Art. 1.1.6 de la OGUC.

**Saluda atentamente a Ud.**



**BELEN PAREDES CANALES**

Secretaria Regional Ministerial  
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

**FZV / MVVD**

**DISTRIBUCION:**

- Destinatario: Hernán Farmer Pérez [hfarmer@arquigestion.cl](mailto:hfarmer@arquigestion.cl) San Crescente 384, Las Condes  
Teléfono: +56 2 22465575
- Oficina de Partes.
- Publicar en sitio Institucional, cc: [pcamposa@minvu.cl](mailto:pcamposa@minvu.cl)

**PUBLICAR TRANSPARENCIA**

SI ( ) NO ( )