

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° 2198 /

ANT.: Ord DOM N° 729 de fecha 02.07.2025, que informa conforme al artículo 12 y 118 de la LGUC, en relación al rechazo DOM N° 310/2025.

Nuestro Ord N° 1186 de fecha 06.06.2025, que solicita informe fundado que motivaron al rechazo a través de la resolución DOM N° 310/2025.

Ingreso de fecha 16.05.2025 de Don Matías Avsolomovich Falcon, que reclama en contra de la Resolución DOM N° 310/2025, que rechaza la solicitud de Permiso de Edificación N° 21.385, ingresado a la DOM de Viña del Mar.

MAT.: Art 12 y 118 de la LGUC, se pronuncia en relación a la resolución de rechazo DOM N° 310 del 2025.

VALPARAISO, 17 NOV. 2025

**DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO.**

A : MATIAS AVSOLOMOVICH FALCON.

Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que se ha recibido ante esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, la presentación señalada en antecedentes, en la cual se reclama contra la resolución DOM N° 310/2025, relativa a la solicitud de Permiso de Edificación ingresada bajo el N° 21.385 de fecha 20.12.2024.

El reclamo mencionado informa que la DOM de Viña del Mar, con fecha 07 de febrero de 2025, emitió el acta de observaciones Ord. N° 30, la cual contenía cinco observaciones. De estas, la DOM consideró que la observación N° 5 no fue subsanada, tratándose de la supuesta presencia de un área de riesgo conforme al artículo 2.1.17 de la OGUC y a lo dispuesto en el artículo 47° del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, que declara como "áreas de riesgo en terrenos en pendiente (AR NP)" aquellas con pendientes naturales superiores al 40%. En consecuencia, la DOM emitió la resolución de rechazo N° 310/2025.

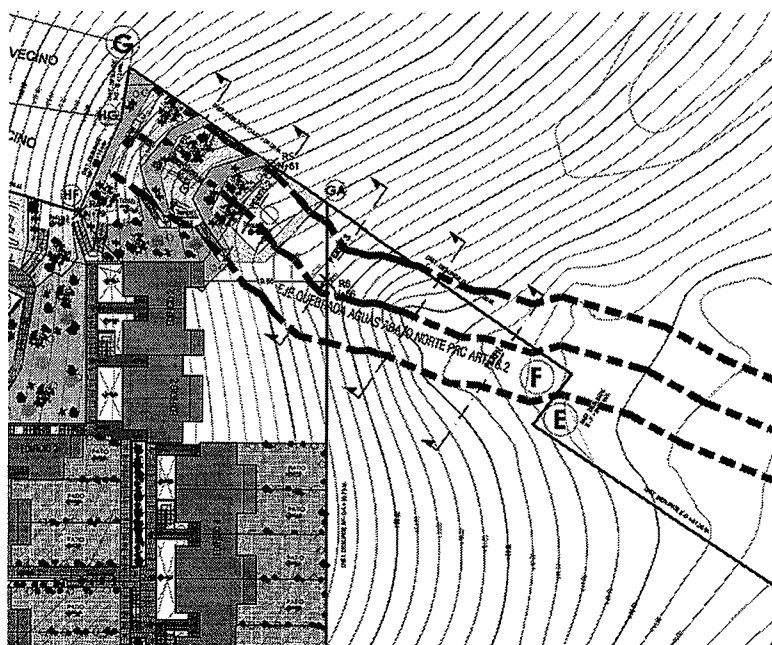
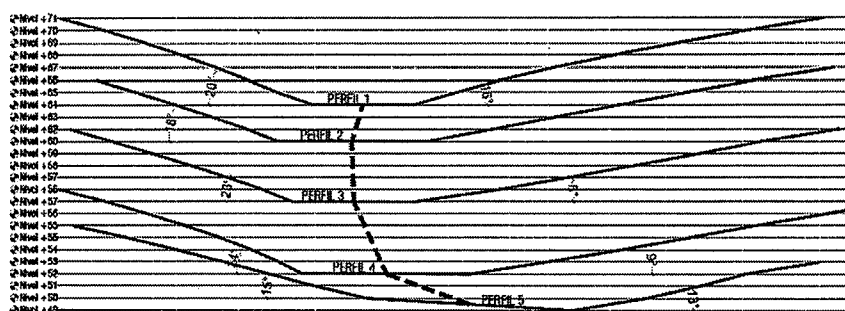
1. En atención a la reclamación interpuesta según lo establecido en los artículos 12° y 118° de la LGUC, esta Seremi Minvu, a través del Ord N° 1186 de fecha 06.06.2025 solicito a la DOM de Viña del Mar que evacue un informe que contenga las causales que motivaron el rechazo emitido a través de la Resolución DOM N° 310 de fecha 17.04.2025. Conforme a lo anterior, la DOM emitió su informe a través del oficio Ord. DOM N° 729 de fecha 02.07.2025, informando en síntesis lo siguiente:
- En relación con el rechazo formulado al ingreso N°21385/2024, fundado en que la respuesta presentada por el interesado no resulta suficiente para aclarar ni subsanar la Observación N° 5 del Acta de Observaciones N° 030/2025 (...)
 - Luego el interesado declara subsanar la observación señalando pendientes que, sin embargo, no se condicen con el desarrollo real de las pendientes en el emplazamiento



de la edificación, de acuerdo con la morfología del terreno reflejada en las curvas de nivel y en los cortes con perfil de suelo natural representados en el plano topográfico y en las láminas N° 2 y N° 8 del expediente, de la revisión efectuada por esta Dirección de Obras Municipales, se constata que las pendientes declaradas no se ajustan al desarrollo real del terreno entre los paramentos exteriores de las edificaciones proyectadas, según lo evidencian los diversos cortes y perfiles gráficos presentados.

- En virtud de lo anterior, y conforme a lo dispuesto en el artículo 47 del PREMVAL, que define como área restringida aquella que presenta pendientes naturales superiores a 40%, esta Dirección de Obras no puede desestimar las pendientes claramente graficadas en los planos aportados, las cuales afectan directamente el emplazamiento del proyecto.

2. En primer lugar, debemos considerar que, el artículo 1.2.4 de la OGUC en su inciso segundo establece que "el proyectista será responsable respecto de los cálculos de superficie edificada, de los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo, porcentajes, superficies de sombra y demás antecedentes declarados, cuyo cálculo no corresponderá verificar a las Direcciones de Obras Municipales."
3. En virtud de lo anterior, y conforme a los antecedentes tenidos a la vista, debemos considerar que, según la lámina 01 la cual contiene el levantamiento topográfico, curvas de nivel y perfil en grados, el mismo interesado declara que el predio cuenta con pendientes de "perfil 3 = 23°, perfil 5 = 24° entre otros, motivo el cual se traduce que el predio donde se emplaza el proyecto denominado "TOWN HOUSES GRANADA", se encuentra con pendientes sobre el 40% tal como se muestra en las siguientes imágenes:



4. Analizando los antecedentes aportados debemos mencionar que el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), establece en el artículo 47° de su Ordenanza, que las AREAS DE RIESGO EN TERRENOS EN PENDIENTE AR NP corresponden a los territorios que presentan pendientes superiores al 40%. 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, 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."

5. En dicho contexto, debemos mencionar que, si el predio se encuentra afecto al área de riesgo ARNP del PREMVAL, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC que señala 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".

En virtud de lo anterior, la normativa estipulada en el artículo 2.1.17 de la OGUC parte de la premisa de que si un proyecto se encuentra emplazado en un área de riesgo, en este caso ARNP del PREMVAL, se requerirá se acompañe junto a la respectiva solicitud de permiso, de un estudio fundado, elaborado por un profesional especialista, y aprobado por el organismo competente, y bajo esa lógica debiese ser dicho organismo competente quien apruebe, para el caso en particular, el estudio que acredite la inexistencia de la mencionada área riesgo.

6. En consecuencia, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 12 y 118 de la LGUC, con los argumentos y disposiciones normativas expuestas precedentemente, esta SEREMI MINVU comunica a usted que la causal formulada por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar resulta procedente, conforme a lo analizado en el presente oficio, debiendo advertir que los antecedentes técnicos acompañados no permiten concluir lo contrario, toda vez que el plano N°01, que contiene la topografía de los predios donde se desarrolla el proyecto, evidencian que éstos presentan pendientes superiores al 40%.

En virtud de lo anterior, y conforme a que el terreno se encuentra afecto a un área de riesgo ARNP del PREMVAL, corresponde que el proyecto cuente con un estudio fundado aprobado por el organismo competente, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

7. En función de ello, no es posible acoger su reclamación conforme a lo establecido en los art. 12 y 118 de la LGUC.

Saluda atentamente a Ud.



ELEN PAREDES CANALES
Secretaria Regional Ministerial
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

DISTRIBUCION:

- Destinatario: avsolomovich@pucv.cl
- DOM de Viña del Mar, +56322185253, Quillota N°052, Viña del Mar.
- Oficina de Partes.
- Archivo.

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

