

RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL ORD. N° 2198/2025 EMITIDO POR ESTA SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAÍSO.

VALPARAISO, 19 ENE. 2026

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCIÓN EXENTA N° 52 /

VISTO:

- a.) La Ley N° 16.391, de 1965, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b.) El D.L. N° 1305 de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- c.) Las facultades que me confiere el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1977 que fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
- d.) La Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- e.) El DFL N° 458 de 1975 que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- f.) El D.S. N° 47, de 1992, que Fija Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- g.) El Ord. 2198/2025 por el cual se rechazó reclamación en atención a lo dispuesto en el art. 12 de la LGUC.
- h.) El recurso de reposición interpuesto por el Sr. Matias Avsolomovich Falcon en contra del ORD. N°2198/2025, de este origen y por los fundamentos que indica;
- i.) Artículo 2.1.17 de la OGUC, referido a la definición de áreas de riegos en los instrumentos de planificación territorial.
- j.) La Resolución N°36, del 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;
- k.) El DS N° 22 (V. y U.), de fecha 06 de mayo de 2022, que designa a la infrascrita en calidad de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Valparaíso;

CONSIDERANDO:

- 1. Que, mediante presentación ingresada con fecha 28.11.2025, el Sr. Matias Avsolomovich Falcon, viene a deducir ante esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo un Recurso de Reposición en contra del Ord. N°2198/2025, el cual rechazó reclamación deducida en contra de Resolución DOM N° 310/2025, que rechaza la solicitud de Permiso de Edificación N° 21.385, en atención a lo dispuesto en los art. 12 y 118 de la LGUC.
- 2. Que, se objeta que no existen pendientes naturales superiores al 40% en el área de emplazamiento del proyecto, siendo ello así, la observación N° 5 emitida por la DOM, no sólo esta subsanada, sino que nunca fue pertinente. Dicha observación sostiene que existirían pendientes superiores al 40% en los cortes AA', BB', HH', ÑÑ' y OO' del proyecto. Sin embargo, esa afirmación se basó en cálculos erróneos realizados por la Dirección de Obras Municipales, lo cual fue demostrado técnica y numéricamente en la respuesta a observaciones.



3. Que, la SEREMI MINVU en su Ord. N° 2198/2025, no controvierte dichos cálculos, ni señala una metodología alternativa, ni indica los valores que consideraría correctos, ni responde a la demostración técnica, se limita a reiterar lo afirmado por la DOM, sin ofrecer análisis propio, lo cual vulnera los artículos 11, 16 y 41 de la Ley N° 19.880.
4. Que, en las zonas donde el propio proyecto reconoce mayores pendientes, allí no se emplaza ninguna edificación, el proyecto original, en su lámina de pendientes, identifica dos sectores puntuales con mayor inclinación, lo cual fue hecho de forma transparente desde la primera presentación, sin embargo, no existen pendientes mayores al 40% en las zonas donde se emplazan las edificaciones.
5. Que, nuestro Ord. N° 2198/2025 en su numeral 3 se establece que, conforme a los antecedentes tenidos a la vista, que incluye la lámina 01 la cual contiene el levantamiento topográfico, curvas de nivel y perfil en grados, el interesado declara que el predio cuenta con pendientes que superan los 40%. *(En dicho numeral se adjunta imagen)*

En esa línea, el mencionado oficio además indica que el PREMVAL establece en el art. 47° de su Ordenanza que las Áreas de Riesgo en Terrenos en Pendiente ARNP 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.

En dicho contexto, el numeral 5 de nuestro Ord. N° 2198/2025 establece que si el predio se encuentra afecto a un área de riesgo ARNP del PREMVAL, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

6. Que, el artículo 2.1.17 de la OGUC establece: *"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 se cumplan con los requisitos establecidos en este inciso".*
7. Que, la normativa estipulada en el mencionado art. 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.
8. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta SEREMI MINVU constató que no existen pendientes mayores al 40% en sectores donde se emplazan las edificaciones que forman parte del proyecto.
9. Que, sin perjuicio de lo anterior, existen al interior del predio, en sectores sin construcciones, áreas con pendientes iguales o superiores al 40%, conforme quedó constatado en el numeral 3 de nuestro Ord. N° 2198/2025.
10. Que, en atención a lo señalado en el numeral anterior, es del caso señalar que se debió acompañar, junto a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista que determine las acciones que deberán ejecutarse para la utilización de la edificación. En cuanto al profesional especialista que debe suscribir el respectivo estudio fundado, aparece que aquello compete a alguno de los indicados en el citado artículo 1.1.2. de la OGUC, en tanto su especialidad tenga directa relación con el estudio que suscribe.

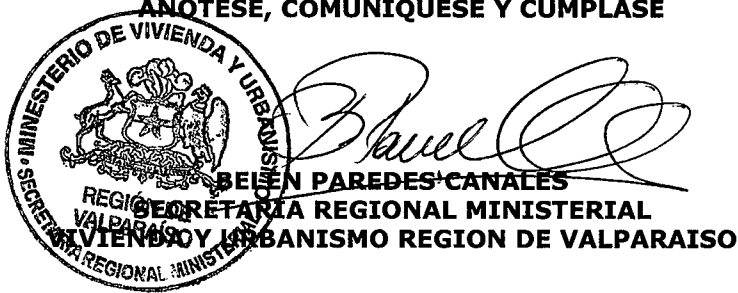


11. Que, sin perjuicio de lo anterior, se requerirá de un estudio fundado, elaborado por un profesional especialista, y aprobado por el organismo competente, si lo hubiera, con el objeto que se determine que no existen acciones a desarrollar en el predio para la utilización de la edificación proyectada, por cuanto las pendientes mayores a 40% se emplazarían en un sector donde no se proyectan construcciones, situación que deberá ser analizada y ponderada por el DOM al momento de revisar la solicitud de permiso, por lo tanto, esta SEREMI MINVU resuelve:

RESUELVO:

1. **RECHAZASE** el recurso de reposición deducido por Matias Avsolomovich Falcon, en contra del Ord. N° 2198/2025 de este origen, por los antecedentes de hecho y derecho señalados en la parte Considerativa de la presente resolución, los cuales, por economía procesal, deben entenderse por expresamente reproducidos en el presente resuelto.
2. **NOTIFÍQUESE** la presente Resolución a la recurrente por carta certificada, al domicilio señalado en su presentación principal, sin perjuicio de realizar el envío de la misma por las casillas de correo electrónico suministradas por el mismo.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MVVD/XDL/PMG
DISTRIBUCIÓN

- Destinatario: matias.avsolomovich@pucv.cl
- Departamento Desarrollo Urbano
- Sección Jurídica
- Oficina de Partes
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA
SI () NO (X)

