

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO**

185

**ORD. N°** \_\_\_\_\_/

**ANT.:** -Ord. DOM Ord. N°750, de fecha 11.08.2025. y Correo electrónico de fecha 12.01.2026.  
-Nuestros Ord. N°125, de fecha 14.01.2025y N°1415, de fecha 29.07.2025  
-Ingresos de Juan Alvarado, registrados en Oficina de Partes el 02.01.2025. y 18.02.2025.  
- Res. N°351 del 06.12.2024 de DOM Quilpué.

**MAT.:** Art. 12° LGUC. Responde reclamo referido a la Resolución de Rechazo 351/24 DOM Quilpué, asociada a una Modificación de Proyecto de Edificación, Rol SII N° 1012-1, comuna de Quilpué.

**VALPARAÍSO, 29 ENE. 2026**

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

**A : JUAN ALVARADO**

1. Junto con saludar cordialmente, se informa a Ud. que esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso ha recibido su presentación individualizada en el antecedente, mediante la cual solicita que este Servicio revise y se pronuncie respecto de la Resolución N° 351, de fecha 06.12.2024, dictada por la Dirección de Obras Municipales de Quilpué, que resolvió rechazar la solicitud contenida en el expediente ION00135/2024, correspondiente a una Modificación de Proyecto de Edificación, asociada al Permiso de Edificación de Obra Nueva N° SON00132/2023, relativo a edificaciones proyectadas en el predio ubicado en Pedro Montt N° 1301, Rol SII N° 01012-00001, comuna de Quilpué.
2. De la revisión inicial del expediente acompañado a esta SEREMI —que debiese corresponder al mismo expediente rechazado por la DOM mediante Resolución N° 351/2024— se advirtió la existencia de diversos antecedentes que no presentan el timbre de rechazo que debe incorporarse al momento de rechazarse una solicitud, conforme a la normativa vigente, ni permiten acreditar con certeza su pertenencia al expediente efectivamente ingresado ante la DOM.

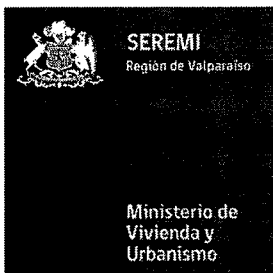
Asimismo, se constató la existencia de planos sin fecha ni firmas, y la ausencia de las firmas del propietario y de los profesionales responsables del proyecto (arquitecto, calculista y constructor) en el Formulario de Solicitud de Permiso de Edificación – Ampliación mayor a 100 m², con las cuales debió haberse ingresado la solicitud ante la Dirección de Obras Municipales.

En atención a lo anterior, mediante Ord. N° 125, de fecha 14.01.2025, se solicitó al interesado que, en un plazo de cinco días hábiles, revisara los antecedentes presentados y acompañara únicamente aquellos que hubiesen formado parte del expediente ingresado ante la DOM, o bien confirmara expresamente que los antecedentes presentados ante esta SEREMI correspondían a los mismos ingresados a la municipalidad.

3. En respuesta a dicho requerimiento, con fecha 18.02.2025 se recibió su carta, en la cual confirma que los antecedentes inicialmente presentados ante esta SEREMI corresponden a

\_\_\_\_\_





los que fueron ingresados ante la Dirección de Obras Municipales de Quilpué a través de la plataforma DOM Digital.

4. Del análisis del Formulario N° 2-5.1 de Solicitud de Modificación rechazado, consta que la modificación pretendía aumentar la superficie edificada en 233,68 m<sup>2</sup> respecto del permiso original.
5. Mediante Ord. N° 1415, de fecha 29.07.2025, esta SEREMI solicitó informe a la Dirección de Obras de Quilpué, cuya respuesta fue emitida mediante Ord. N° 750, de fecha 11.08.2025.

Adicionalmente, atendido el tiempo transcurrido, se consultó directamente a dicha unidad municipal sobre la existencia de nuevas solicitudes de modificación respecto del predio indicado durante el año 2025, informándose mediante correo electrónico de fecha 12.01.2026 que no se registran nuevos ingresos posteriores al rechazo reclamado.

6. No existiendo otros antecedentes distintos de los aportados por el recurrente, corresponde analizar la procedencia de los fundamentos que sirvieron de base al rechazo contenido en la Resolución N° 351/2024.

Dicha resolución funda el rechazo en las siguientes tres causales principales:

- El uso incorrecto del Formulario 2-5.2, no correspondiente al tipo de proyecto presentado (art. 5.1.7. OGUC).
- La insuficiencia de la planimetría para verificar el cumplimiento del artículo 2.6.17. de la OGUC en relación con accesibilidad.
- El incumplimiento de la densidad máxima permitida de 70 habitantes por hectárea.

7. En este contexto, resulta procedente entonces señalar lo siguiente:

- 7.1. Respecto de la primera Primera causal, sobre el Formulario.

El permiso que se pretende modificar corresponde al Permiso de Edificación de Obra Nueva N° SON00132/2023, el que a la fecha no cuenta con recepción. En consecuencia, cualquier modificación debe tramitarse mediante el Formulario 2-5.1 de Modificación de Proyecto de Edificación de Obra Nueva, y no mediante el Formulario 2-5.2, el cual se utiliza exclusivamente para modificaciones de permisos de ampliaciones mayores a 100 m<sup>2</sup> ya otorgados.

Por tanto, la causal de rechazo se encuentra correctamente fundada.

- 7.2. Respecto de la segunda causal, sobre normas de Accesibilidad.

Conforme al artículo 116 de la LGUC, en su versión aplicable a la fecha de ingreso de la solicitud, la revisión de las DOM se centra en la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, No obstante, los artículos 4.1.7 y 2.6.17 de la OGUC, los cuales están asociados a normas técnicas, imponen la obligación de contemplar una ruta accesible que conecte el espacio público con las unidades, estacionamientos y bienes comunes.

De la lámina 2 del proyecto se desprende que el pasillo del segundo nivel no computa como superficie de las unidades, en razón de lo cual se deduce que representaría un recinto de uso común a través del cual se accede a cada una de las unidades, para el cual se debiese considerar la extensión de la ruta accesible a la que refiere el art. 4.1.7. de la OGUC., y cuyo cumplimiento no es posible verificar a través de la planimetría presentada, toda vez que las condiciones de esta no figura en los planos, configurándose como una norma técnica sobre la cual no se acredita el cumplimiento, pero que no resulta aplicable para fundarse como causal de rechazo por parte del DOM, toda vez que su cumplimiento es de exclusiva responsabilidad del proyectista y cuya vulneración, corresponde sea denunciada directamente a juez de policía local, conforme al art. 21° de la LGUC.

- 7.3. Respecto de la tercera causal — sobre la norma de Densidad





Según consta en la Ordenanza del PRC, la zona C4-a del PRC de Quilpué, donde se emplaza el predio en el que se proyectan las edificaciones, permite una densidad bruta máxima de 70 hab/ha. Sobre lo anterior, cabe advertir que el cálculo presentado por el proyectista — 67,73 hab/ha— se basa en la densidad de ocupación mencionada en el art. 2.2.5 bis OGUC, la cual no es el parámetro aplicable para verificar la densidad máxima, por tanto el cálculo de la densidad informada por el arquitecto resultaría inconsistente.

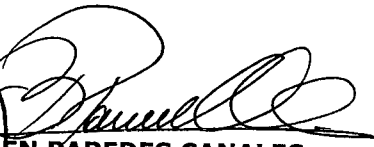
En este caso, para la determinación del cumplimiento de la norma asociada a la densidad máxima, se debe estimar el número proporcional de habitantes equivalentes a la superficie bruta del terreno, cuyo resultado conforme a las disposiciones contenidas en el art. 2.1.22. de la OGUC, se debe dividir en 4, para los efectos de identificar el número de viviendas que se pueden proyectar en el predio, y verificar de esta forma si el proyecto cumple o no la densidad bruta máxima que establece el respectivo PRC.

Respecto de lo anterior y para el caso en análisis, cabe hacer presente que no se ha podido verificar el cumplimiento de la norma asociada a la densidad máxima, toda vez que no se ha advertido dentro de los antecedentes aportados por el interesado, la superficie bruta del predio ni antecedentes que permitan cuantificarla.

En consecuencia, la tercera causal también se encontraría fundada, en particular en razón de que no se aclara el cumplimiento de esta norma urbanística.

8. En virtud de lo expuesto en los numerales 7.1, 7.2 y 7.3, se informa que no resulta procedente acoger la reclamación, ni instruir el otorgamiento del permiso solicitado para la Modificación del Proyecto de Edificación asociado al Permiso de Obra Nueva N° SON00132/2023, correspondiente al predio ubicado en Pedro Montt N° 1301, Rol SII N° 01012-00001, comuna de Quilpué.
9. Finalmente, y en mérito de la revisión general de los antecedentes aportados por el recurrente, cabe hacer presente tanto a la parte interesada como a la Dirección de Obras de Quilpué, la obligación de cumplir con lo preceptuado en el artículo 5.1.17 OGUC, que exige que los formularios y planos estén firmados por propietario y arquitecto, así como también, con el inciso final del artículo 1.4.9 de la OGUC, que dispone que los antecedentes devueltos tras un rechazo, deben estar debidamente timbrados. Las consideraciones anteriores resultan necesarias para la correcta aplicación del procedimiento de tramitación de permisos en la DOM, sin perjuicio de que la tramitación de los ingresos se realice de manera digital.

Saluda atentamente a Ud.,

  
  
**BELÉN PAREDES CANALES**  
Secretaria Regional Ministerial  
Urbanismo Región de Valparaíso

**Adjunta:** Devuelve expediente

FZV / RIC

**DISTRIBUCIÓN:**

- Juan Alvarado: [juanesteban.alvarado@gmail.com](mailto:juanesteban.alvarado@gmail.com)
- CC DOM Quilpué: A. Carozzi N°841, Quilpué, Fono: 32-2186111 / [partes@quilpué.cl](mailto:partes@quilpué.cl)
- Archivo
- Oficina de Partes

**PUBLICAR TRANSPARENCIA** SI ( ) NO ( )

