



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° 395 /

ANT.: Ord DOM N°570 de fecha 20.05.2025, donde remite informe por reclamo a la resolución N°91/2025.

- Nuestro Ord. N°824 de fecha 10.04.2025, que solicita informe respecto a presentación de Don Víctor Quiroz C.
- Ingreso de fecha 14.03.2025 de Don Víctor Quiroz C., que reclama la Resolución DOM N°91/2025, del DOM de Viña del Mar.

MAT.: Pronunciamiento respecto de reclamo contra la resolución N°91/2025, que rechaza la solicitud de Anteproyecto, para la propiedad predio Rol N°3120-21, comuna de Viña del Mar.

VALPARAISO, 24 FEB. 2026

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

A : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE VIÑA DEL MAR.

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, la presentación citada en el "antecedente", en la cual se reclama en contra de la Resolución DOM N°91/2025, notificada al interesado con fecha 04.03.2025, la cual rechazaba la Solicitud de Anteproyecto de Edificación, para la propiedad Rol N°3120-21, ubicada en Av. Reñaca Norte N°30, Sector Reñaca Norte-Reñaca Bajo, comuna de Viña del Mar.
2. El reclamo mencionado anteriormente, informa que dicha DOM con fecha 15.11.2024 emitió el acta de observaciones N°2695/2024, la cual contiene 5 observaciones las que se detallan a continuación:
 - Falta identificar acceso vehicular en plantas (artículo 5.1.5 de la OGUC)
 - Falta identificar línea nivel rectificado, suelo de proyecto en elevaciones (artículo 5.1.5 de la OGUC)
 - Falta graficar Ochavo de 4 mt, informado en CIP N°1735/2019.
 - Falta declarar cumplimiento de proyección horizontal de volumen edificación que sobresale del deslinde más alto del predio, informado en el CIP N°1735/2019.
 - En volumen teórico, de proyección de sombras, falta identificar línea de nivel natural de terreno, especialmente en los puntos de aplicación de rasante, Art. 2.6.11. de la OGUC.

Posteriormente, el recurrente señala que se dio respuesta a las observaciones formuladas mediante presentación de fecha 10.01.2025, dentro del plazo legal correspondiente. Sin embargo, la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar emitió la Resolución N°91/2025, mediante la cual rechazó el anteproyecto, argumentando que "el predio cuenta con un Permiso de Edificación vigente (N°161/2017), respecto del cual se iniciaron sus respectivas obras".



En este contexto, nos advierte que el Director de Obras Municipales rechaza la solicitud en base a una observación que no fue informada en el Acta de Observaciones N°2695/2024, constituyendo así un fundamento extemporáneo que se introduce únicamente en la resolución de rechazo del expediente.

3. En atención a las facultades entregadas a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y al procedimiento establecido por los Artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), vigentes al momento de la interposición del reclamo, se informa lo siguiente:

En primera instancia, a través de nuestro Ord. N°824 de 10.04.2025, se solicitó a esa DOM, que efectuara un informe fundado en relación al reclamo, el cual fue remitido por medio del oficio Ord. DOM N°570 de fecha 20.05.2025, mediante el cual se informan las causales que derivaron en el rechazo de la Solicitud de Anteproyecto, donde se informa, en síntesis, lo siguiente:

- Con fecha 14 de marzo de 2025, el Sr. Víctor Quiroz C., ingresó una reclamación en contra de la Resolución DOM N°91/2025, que rechazó una solicitud de anteproyecto de edificación para el predio ubicado en Av. Reñaca Norte N°30, comuna de Viña del Mar. Informando que se desconoce el fundamento de dicha reclamación, luego que el rechazo se basa estrictamente en que el "proyecto presentado guardaría imperativa relación con el permiso previamente otorgado por esta Dirección de Obras, encontrándose vigente, pero con sus obras paralizadas por mandato judicial".
- Luego informa que la solicitud de aprobación de anteproyecto en cuestión cuenta actualmente con un Permiso de Edificación vigente (N°161/2017), respecto del cual se iniciaron obras, encontrándose estas paralizadas por sentencia judicial sin que dicho permiso haya sido anulado ni invalidado. La solicitud de anteproyecto en cuestión replica en esencia el diseño y configuración del proyecto ya aprobado, lo que determina la improcedencia de su evaluación por constituir una duplicidad innecesaria de tramitación administrativa, sin fundamento normativo expreso, luego que la Ley General de Urbanismo indica un procedimiento de acuerdo a lo señalado por el art. 119 y artículo 5.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

4. Revisado los antecedentes expuestos anteriormente, debemos considerar en primer término que la causal del rechazo de la solicitud conforme lo establecido en la alegada resolución N°91 de 2025 se funda en lo siguiente:

- 4.1 Que se incumpliría la instrucción impartida a través de DDU 57 según la cual, ante la existencia de dos permisos de obras, el propietario debiese informar a la DOM cuál de ellos materializará.
- 4.2 Que se vulneraría lo establecido en los artículos 1.4.10 y 1.4.11 de la OGUC dado que el permiso actualmente vigente (161 de 2017) ya contó en su oportunidad con un anteproyecto (8 de 2017).

5. Por su parte, de lo señalado precedentemente y de lo informado por la DOM en su oficio ORD N°570 de 2025, se advierte que el fundamento de rechazo de la solicitud de anteproyecto, no se funda en el incumplimiento de alguna norma urbanística según lo que exige el artículo 5.1.5 de la OGUC, puesto que se da en el contexto de la paralización de las obras que actualmente se desarrollan en el predio, asumiendo que se constituye como una duplicidad innecesaria considerando que replica la edificación que actualmente cuenta con permiso y que se encuentra paralizada.

6. Aclarado lo anterior, corresponde señalar que el artículo 1.1.2 de la OGUC señala que anteproyecto es una presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado,



para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza, por lo que el Director de Obras deberá revisar lo señalado en el artículo 5.1.5 de la OGUC en conformidad a los procedimientos establecidos en los artículos 1.4.9 y 1.4.10 del mismo cuerpo reglamentario.

7. Por su parte, el inciso 3ro del artículo 5.1.5. de la OGUC establece que el pronunciamiento del Director de Obras Municipales deberá recaer sobre las normas urbanísticas aplicables al predio. Si hubiere observaciones que formular, deberá procederse conforme al artículo 1.4.9. de esta Ordenanza.

Ahora bien, el artículo 1.4.9 de la OGUC señala en su procedimiento que, el Director de Obras Municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un anteproyecto o concederse el permiso,

Lo anterior considerando los plazos establecidos en el artículo 1.4.10 de la OGUC señalando además que *el Director de Obras Municipales concederá la aprobación o permiso, en su caso, si los antecedentes presentados cumplen con las normas que les son aplicables, tanto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza como de los Instrumentos de Planificación Territorial.*

8. Es necesario hacer presente que, incluso dejando de lado la observación extemporánea indicada en la resolución 91 de 2025, relacionada con el supuesto incumplimiento de la circular DDU 57, dicha circular hace mención con la existencia, para un mismo predio de dos permisos de obras, lo que no resulta aplicable al caso en cuestión, atribuyéndole a dicha instrucción, un alcance del que carece.
9. Por último, dado que resulta de importancia mencionarlo, cabe tener presente que la solicitud de anteproyecto se ingresó con fecha 01.10.2024, por lo que no le resulta aplicable la postergación de permisos contenida en el D.A N°13.069 del 2024, publicada en Diario Oficial el 02.10.2024 en atención a que dicha solicitud de anteproyecto fue ingresada en forma previa a la postergación.
10. En virtud de todo lo señalado, no resulta procedente rechazar la solicitud de anteproyecto de edificación, por los motivos indicados en la resolución y en particular por el mero hecho de que el predio cuente con un permiso de obras actualmente, toda vez que, en lo procedimental, ello no fue materia de revisión en acta de observaciones del ORD N°2695 de fecha 15.11.2024 y en lo principal, la solicitud de anteproyecto tiene por objeto definir y evaluar la viabilidad normativa según lo dispuesto en el artículo 1.1.2 de la OGUC y, en conformidad a lo reglado en el artículo 5.1.5 de la OGUC, las observaciones deben recaer exclusivamente en aspectos vinculados a normas urbanísticas.

En definitiva, debemos señalar que la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar ha desarrollado un procedimiento que no se ajusta a lo establecido en la normativa vigente, al rechazar la solicitud por un motivo diferente a lo dictado en el acta de observaciones, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 1.4.9 de la OGUC y por no basarse su resolución en asuntos vinculados a normas urbanísticas incumpliendo con ello el artículo 5.1.5 de la OGUC.

11. En conclusión, el actuar de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar resulta procedimentalmente incorrecto y vulnera el proceso establecido en la normativa vigente, al incorporar una observación extemporánea y sin sustento reglamentario en la resolución de rechazo, incumpliendo lo establecido para una solicitud de anteproyecto, conforme al artículo 5.1.5 de la OGUC. Además, el proyecto fue rechazado sin respetar el procedimiento establecido en los artículos 1.4.9 y 1.4.10 de la OGUC.
12. En dicho contexto, de conformidad a lo señalado en los puntos anteriores, con los antecedentes tenidos a la vista y en base a las disposiciones normativas previamente señaladas, ésta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo comunica a Usted que resulta procedente acoger la reclamación presentada, en mérito a que los motivos del rechazo de la



solicitud por parte de la DOM no serían procedentes para este caso. Por lo anterior, se instruye a la DOM dejar sin efecto la Resolución reclamada y otorgar la autorización para el anteproyecto, lo que se comunica al amparo de lo dispuesto en el artículo 12 de la LGUC.

13. No obstante, téngase presente que el anteproyecto no habilita el inicio de obras, las que deberán contar obligatoriamente y en forma previa con el respectivo permiso de edificación, debiendo además cumplir con los requerimientos emanados de las normativas sectoriales correspondientes, entre otras, aquellas derivadas de la ley 19300 sobre Bases del Medioambiente.



Saluda atentamente a Ud.

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

DISTRIBUCION:

- Destinatario: DOM de Viña del Mar, +56322185253, Quillota N°052, Viña del Mar.
- Copia a Víctor Quiroz C.: : vquiroz@quirozypuelma.cl / 56995794389
- Oficina de Partes
- Archivo.

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

