



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

437

ORD.: N° _____/

ANT.: Ord. N°1252 de fecha 02.12.2025 de la DOM de Viña del Mar.

Nuestro ORD N°1961 de fecha 23.10.2025, solicitando informe sobre el caso a la DOM de Viña del Mar.

Presentación de fecha 19.05.2025 a nombre de Hans Dreyer Encina que reclama en contra de la Resolución DOM N°00324/2025 de fecha 22.04.2025, que rechaza la solicitud ingresada bajo el N°18.983/2024, comuna de Viña del Mar.

MAT.: Art. 12° y 118° LGUC. Se pronuncia respecto a reclamo referente a Resolución DOM N°324 de fecha 22.04.2025 presentada por de Hans Dreyer Encina, comuna de Viña del Mar.

VALPARAISO, 02 MAR. 2026

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

A : HANS DREYER ENCINA

Junto con saludar cordialmente, informo a usted que esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso ha recibido su presentación, citada en el antecedente, mediante la cual solicita un pronunciamiento respecto de la resolución que rechaza la solicitud de modificación de proyecto de edificación, ingresada en la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Viña del Mar bajo el expediente N°18.983/2021.

Del análisis de lo expuesto por usted, se desprende que su disconformidad radica en que la causal de rechazo invocada por la Dirección de Obras Municipales — referido a que no se da cumplimiento a la única observación formulada en el acta de observaciones — no se ajustaría a derecho. Lo anterior, bajo el argumento de que usted estima que dicha observación fue debidamente atendida en el ingreso de respuesta a observaciones realizado con fecha 27.03.2025.

En este contexto, y de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), mediante Oficio Ord. N°1961, de fecha 23.10.2025, esta Secretaría Regional Ministerial solicitó a la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, un informe fundado que diera cuenta de las causales del rechazo. Dicha unidad municipal respondió a través del Oficio Ord. DOM N°1252/2025, el cual fue debidamente ingresado a esta SEREMI.

En atención a lo solicitado, y considerando los antecedentes aportados tanto por el recurrente como por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, junto con la normativa urbana vigente y la jurisprudencia aplicable, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso emite su pronunciamiento en los siguientes términos:

1. En primer lugar, corresponde precisar que el expediente objeto de análisis, correspondiente a una solicitud de modificación de permiso de edificación, cuyo propósito es modificar el permiso de edificación N°46/2021, el cual autoriza la edificación de una vivienda de dos niveles y un



subterráneo, dentro del predio ubicado en Calle Caburga N°1601, Reñaca Bajo, sector Los Pinos, Rol N° 7007-69.

En este sentido, la actuación del procedimiento administrativo se circunscribe a las disposiciones del artículo 5.1.17. de la OGUC, el cual establece los antecedentes y requerimientos necesarios para que la Dirección de Obras autorice la modificación del permiso primitivo, entre los cuales, su numeral 6 establece que debe adjuntarse un *"cuadro de superficies individualizando las áreas que se modifican, las que se amplían o disminuyen en su caso."*

2. En dicho contexto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, mediante Ord. N°1365, de fecha 25.03.2025, formuló una única observación al expediente, la cual fue debidamente notificada al interesado. Dicha observación fue expresamente consignada en el acta de observaciones, dejando constancia del incumplimiento del numeral 6 del artículo 5.1.17. de la OGUC, relativo a la obligación de acompañar un cuadro de superficies que individualice claramente las áreas que se modifican, amplían o disminuyen. En particular, la observación señalada fue la siguiente:

"En la lámina 2, dentro del cuadro de superficies, se debe especificar de manera diferenciada la superficie correspondiente a la ampliación y la superficie correspondiente a la disminución. Esta identificación es necesaria para el cálculo adecuado de los derechos municipales."

3. Por su parte, en su presentación el reclamante señala, a modo de *"Nota Importante Aclaratoria"*, que el cuadro de superficies contenido en la lámina N°2 del expediente correspondiente al permiso de edificación original N°46/2021, de fecha 23.06.2021, presentaría un error en el cómputo de la superficie del primer piso de la vivienda, la cual —según indica— debió consignarse como 81,74 m² y no 85,74 m², como figura en el referido permiso.

En ese contexto, y atendido que la solicitud rechazada por la Dirección de Obras Municipales corresponde a una modificación de proyecto que implica una ampliación de superficie respecto del permiso primitivo, el recurrente sostiene que la diferencia de 4,0 m², derivada del error antes señalado, permitiría descontar dicha superficie del total de la ampliación solicitada respecto del permiso original, configurándose así un aumento marginal de superficie en relación con aquella originalmente aprobada en la modificación de proyecto presentada.

4. En relación con lo señalado en el numeral precedente, la Dirección de Obras Municipales advirtió la inconsistencia expuesta por el reclamante y, en virtud de ello, resolvió rechazar la solicitud de modificación de permiso mediante Resolución N°324, de fecha 22.04.2025. Lo anterior, fundado en que dicha inconsistencia debía ser previamente subsanada antes de dar curso a la solicitud de modificación de permiso objeto del presente análisis.
5. Sin perjuicio de lo anterior, cabe tener presente que el artículo 9 de la Ley N°19.880 consagra el principio de economía procedimental, conforme al cual los órganos de la Administración deben impulsar los procedimientos procurando la simplificación, celeridad y eficacia de las actuaciones administrativas, evitando trámites dilatorios o innecesarios, siempre que ello no afecte derechos de terceros ni el cumplimiento de la normativa aplicable.
6. En dicho contexto, y atendido que la inconsistencia advertida en el cuadro de superficies del permiso de edificación N°46/2021 dice relación con un error material en el cómputo de superficies —cuya existencia ha sido reconocida por el propio titular y no altera las condiciones urbanísticas esenciales del proyecto originalmente aprobado—, resulta procedente analizar dicha situación desde una perspectiva funcional y finalista del procedimiento administrativo, privilegiando su corrección dentro del marco del trámite de modificación de permiso ya iniciado.
7. En efecto, la observación formulada por la Dirección de Obras Municipales mediante Ord. N°1365, relativa a la necesidad de diferenciar las superficies de ampliación y disminución, tuvo por objeto permitir una correcta determinación de las superficies involucradas y el consecuente cálculo de derechos municipales, finalidad que puede satisfacerse plenamente mediante la aclaración y rectificación del cuadro de superficies dentro del mismo expediente de modificación, sin que ello implique desconocer la validez del permiso primitivo ni iniciar un procedimiento administrativo diverso.



8. En este sentido, exigir al titular el inicio de un procedimiento independiente destinado exclusivamente a rectificar un error material que incide directamente en la cuantificación de la modificación solicitada, para luego reingresar una nueva solicitud de modificación de permiso, aparece como una exigencia desproporcionada y contraria al principio de economía procedimental, en la medida que la situación puede ser subsanada eficazmente dentro del procedimiento ya en tramitación, mediante la incorporación de antecedentes aclaratorios y la correspondiente verificación técnica por parte de la Dirección de Obras Municipales.
9. Por consiguiente, esta Secretaría Regional Ministerial estima que, en aplicación del artículo 9 de la Ley N°19.880, resulta procedente que la Dirección de Obras Municipales encauce la corrección del cuadro de superficies —incluida la aclaración del error material alegado— dentro del procedimiento de modificación de permiso originalmente presentado, otorgando al interesado la posibilidad de subsanar dicha situación, y evaluando la solicitud sobre la base de los antecedentes rectificadores, sin necesidad de exigir el inicio de un nuevo procedimiento administrativo.
10. En mérito de lo expuesto, esta Secretaría Regional Ministerial concluye que el reclamo deducido resulta atendible, correspondiendo que la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar revise lo obrado, dejando sin efecto el rechazo formalizado mediante Resolución N°324, de fecha 22.04.2025, y continúe la tramitación de la solicitud de modificación de permiso, en conformidad a los principios que rigen el procedimiento administrativo y a la normativa urbanística vigente.

Saluda atentamente a Ud.


MVVD / CRT
DISTRIBUCION:

- Destinatario: hansdreyeere@gmail.com
- DOM Viña del Mar: +56 322185253, Quillota N°052, Viña del Mar.
- Oficina de Partes
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA
SI () NO ()

