

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A LA RESOLUCIÓN DOM N° 62 DE FECHA 07.11.2025, PRESENTADA POR ANDREUCCI & TORREJON, COMUNA DE VIÑA DEL MAR.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 159

VALPARAÍSO, 24 FEB. 2026

VISTOS :

- a) Lo dispuesto en la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b) El D.L. N° 1.305 de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- c) El D.S. N° 397 (V. y U.) Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales;
- d) Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1976, que aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- e) Decreto N°47 de 1992, que contiene la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- f) La Ley N°21.718 Sobre Agilización de Permisos de Construcción, que introduce una serie de modificaciones, principalmente en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- g) Presentación del Sr. Rodrigo Andreucci Aguilera de fecha 05.12.2025, quien reclama en contra de la Res. N° 62/2025 emitida por la DOM de Viña del Mar.
- h) Oficio Ord. N°2449/2025 de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que Solicita informe a la Dirección de Obras de Viña del Mar.
- i) Oficio Ord. N° 1325 de fecha 02.01.2026 de la Dirección de Obras de Viña del Mar que responde la solicitud.
- j) La Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- k) La Resolución N° 36 de fecha 23/12/2024 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;
- l) Decreto de nombramiento N° 22 (V. y U.), de fecha 06 de mayo del año 2022, que me designa en el cargo de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO :

- 1. Que se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, la presentación suscrita por el Sr. Rodrigo Andreucci Aguilera, abogado, quien deduce reclamación en contra del acto administrativo emitido por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, referido a la Res. N° 62/2025, notificada con fecha 07.11.2025, en la cual se declaró la caducidad del Permiso de Obra N° 9/2019 y sus modificaciones posteriores, cuyo titular es Makroceano S.A.
- 2. En atención a las facultades entregadas a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para resolver las reclamaciones interpuestas en contra de los actos administrativos dictados por los Directores de Obras, dispuesta a través del artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y al procedimiento establecido por el artículo 118 bis de la LGUC, procederemos a dar respuesta a su solicitud, remitiendo copia de nuestra Resolución a la Dirección de Obras Municipales para fines pertinentes.
- 2.1. En primer lugar, de conformidad al procedimiento de los artículos 12 y 118 bis de la LGUC, a través de nuestro oficio Ord. N°2449/2025, se solicitó a la DOM de Viña del Mar que evacuara un informe fundado en relación a su reclamación, el que fue contestado mediante el oficio DOM Ord. N° 1325/2026, mediante el cual se refiere a la reclamación interpuesta por Makroceano S.A en contra de la Res. DOM N° 62/2025.
- 2.2. Que, a través de la causa ROL 34140-2020, la I. Corte de Apelaciones de Valparaíso acogió un recurso de protección en contra de Makroceano S.A, ordenando la paralización del proyecto, en tanto no cuente con la aprobación de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), ello mediante sentencia de fecha 05.11.2020.
- 2.3. Que, con fecha 16.02.2021, la E. Corte Suprema confirmó la sentencia citada en el numeral anterior, en la que precisa que lo que se paraliza es la obra Edificio Makroceano.



- 2.4. Que, cumpliendo con lo ordenado por la Corte, la empresa ingresó en el año 2022 ante el SEA, un EIA, el cual fue votado negativamente en agosto del año 2024.
- 2.5. Por otro lado, la Corte de Apelaciones de Valparaíso, en la causa ROL 10-2022 de fecha 34.03.2025, establece en su considerando Decimoctavo que, *"en cuanto se estima infringida por la DOM y por la entidad edilicia en el Decreto Alcaldicio N° 426 de fecha 14.01.2022, lo dispuesto por el artículo 11 letra d) de la Ley N° 19.300, se debe tener en consideración que lo resuelto por este tribunal de Alzada, fue que la ejecución de las obras del Edificio Makroceano, autorizados por los permisos de construcción y sus modificaciones, no podían continuar sin contar con el necesario Estudio de Impacto Ambiental, aprobado antes del comienzo de las mismas, por ello se ordenó la paralización de las obras, lo que se mantiene hasta el día de hoy..."*.
- A su vez, en su considerando vigésimo, la Corte de Apelaciones de Valparaíso establece entre otras materias que, *"...existe una imposibilidad absoluta en orden a dar inicio a las obras del proyecto inmobiliario en que incide dicho permiso, lo que determinará al tenor de lo preceptuado por el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en la caducidad automática a los tres años de concedido el correspondiente permiso de edificación, en el evento de que no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si ellas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso, hipótesis en la que podría incurrir el tercero independiente, en el evento de no subsanarse la exigencia ambiental en orden a contar, previo al inicio de las obras, con la resolución de calificación ambiental, más aun teniendo en consideración que el plazo de caducidad referido, no se interrumpe ni se suspende y solamente atiende al hecho objetivo del transcurso del plazo."*
3. Que, el Decreto 33, D.O de fecha 30.09.2024, que modifica el Decreto Supremo N° 47/1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en materia de caducidad de permisos de construcción, establece que, en atención a las situaciones de emergencias y catástrofes que se han establecido en el último tiempo, que han dificultado la ejecución de proyectos de construcción por su impacto económico y en los costos de construcción, se ha hecho necesario y urgente incorporar un nuevo artículo transitorio en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en virtud del cual se prorroga la vigencia de los permisos de construcción que - encontrándose vigentes - no hubiesen iniciado sus obras a la fecha de publicación en el Diario Oficial del presente decreto, con el objeto de que puedan dar cumplimiento a las disposiciones pertinentes, situación que para el presente caso no acontece, puesto que el proyecto Makroceano tiene obras iniciadas y ejecutadas, por lo que lo señalado en el mencionado decreto no sería aplicable al presente caso.
4. Que, la Resolución emitida por la DOM de Viña del Mar N° 62/2025, la cual constata la caducidad del permiso N° 9/2019, para el conteo o computo de los plazos de vigencia del permiso de edificación considera lo indicado en la circular DDU 462, que establece la suspensión de los plazos asociados a permisos y su vigencia, atendido al decreto de alerta sanitaria MINSAL, en el periodo que abarcó desde el 05.02.2020 como fecha de inicio de la suspensión hasta el 01.10.2021, computándose desde aquella fecha en adelante la reanudación de los plazos asociados al art. 1.4.17 de la OGUC. En virtud de lo anterior, la DOM establece en su Res. N° 62/2025 que los 3 años deben contabilizarse a partir del 01.10.2021, lo que arroja como resultado y fecha de caducidad, el 01.10.2024.
5. La Contraloría General de la República ("CGR") ha expresado que la ponderación fáctica para la determinación de la concurrencia de los supuestos de la caducidad de un permiso concierne a la dirección de obras municipales que lo otorgó, la que deberá ser fundada.

En este sentido, cabe señalar lo anotado en el dictamen E268358 de 2022, en orden a que si bien la apreciación de si concurren o no los supuestos previstos en la OGUC para que se defina la caducidad de los permisos, concierne a una ponderación de aspectos de hecho que debe ser efectuada por la Administración activa, ello habrá de realizarse de manera fundada y, en todo caso, es sin perjuicio de las atribuciones fiscalizadoras de dicho Ente de Control en cuanto a constatar la juridicidad de lo resuelto por aquella.

Lo anterior implica, como también ha dispuesto la CGR, que el cómputo del plazo debe tener en especial consideración las circunstancias que rodean al permiso, tales como las condiciones que debían concurrir antes del inicio de la obra, o bien, las órdenes judiciales que podrían impedir su ejecución por un largo plazo. En este sentido, para el cómputo de la caducidad, la existencia de órdenes judiciales que impiden la ejecución de las obras, como la existencia de paralizaciones judiciales, constituyen elementos que suspenden el cómputo de plazos para constatar la caducidad.



Igualmente, corresponde precisar que sin desmedro de que es la Administración la encargada de resolver de forma concreta si en un determinado caso han concurrido dichos supuestos, la caducidad, con todo, opera de manera automática, limitándose la atingente resolución a constatar que aquellos se verifiquen (aplica dictámenes N°s. 51.178, de 2015, y 3.170, de 2020, ambos de este origen).

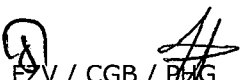
6. Así mismo, salvo la circular DDU mencionada con anterioridad, no se pondera en la LGUC y en su OGUC hipótesis de hecho similar a la del caso en análisis (falta de EIA) que autorice a entender suspendido el plazo de caducidad y tampoco acto administrativo alguno de algún órgano competente que constate o declare dicha suspensión. En el mismo sentido, los fallos judiciales citados por el reclamante razonan sobre hipótesis de hecho distintas a la analizada y se encuentran revestidos del denominado efecto relativo de las sentencias judiciales.
7. En conclusión, de conformidad a lo señalado en los puntos anteriores, y conforme a que la reanudación de los plazos asociados al art. 1.4.17 de la OGUC se produjo a partir del 01.10.2021, no existiendo fundamentos que acrediten lo contrario, se entiende que el permiso de edificación asociado al proyecto Makroceano, estuvo paralizado por más de 3 años, cumpliéndose el segundo supuesto de la normativa antes señalada, por lo tanto se concluye lo siguiente.

RESUELVO :

- I. **RECHÁZASE LA RECLAMACIÓN** interpuesta por Rodrigo Andreucci Aguilera de fecha 5 de diciembre del 2025, presentada en contra de la Resolución DOM N°62 de fecha 7 de noviembre 2025, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, que resolvió la caducidad del Permiso de Obras N° 9/2019 y sus modificaciones posteriores, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, y atendido a que la DOM ponderó las circunstancias que rodearon el computo de días que llevaron a declarar dicha caducidad, la que con todo, opera de manera automática, lo anterior, sin perjuicio de las atribuciones fiscalizadoras de la CGR en cuanto a constatar la juricidad de lo resuelto por dicha DOM.
- II. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución conforme a la distribución.
- III. **PUBLÍQUESE** en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el literal h) del artículo 118 bis de la LGUC.


ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

SELEN PAREDES CANALES
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO


FZV / CGB / P/G
DISTRIBUCIÓN:

- Rodrigo Andreucci Aguilera. Av. Libertad N° 269, Oficina 1206, Viña del Mar
- Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar. joan.saavedra@munivina.cl
- Consejo Municipal y Alcaldesa de la I. Municipalidad de Viña del Mar. Arlegui N° 615
- Archivo digital: mbernal@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

