

RESUELVE RECLAMACIÓN INTERPUESTA EN CONTRA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE VIÑA DEL MAR, CONFORME A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 12 Y 118 BIS DE LA LGUC.

VALPARAISO, 24 FEB. 2026

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCIÓN EXENTA N° 163 /

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) La ley 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- e) Ley N° 21.074 de Fortalecimiento de la Regionalización del País (D.O. 15.02.18).
- f) Ley N° 21.718 (D.O 29.11.2025) – Modificada por la Ley N° 21.755 de fecha 11.07.2025 - sobre agilización de permisos de construcción.
- g) Artículo 12 de la LGUC, respecto de las reclamaciones interpuestas por particulares interesados en contras de las resoluciones del DOM.
- h) Artículo 118 bis de la LGUC, referido al procedimiento y antecedentes a presentar para hacer valer la reclamación.
- i) Circular DDU N° 525 de fecha 30.05.2025.
- j) La Res. Exenta N°2478/2021 de fecha 21.12.2021, la cual estableció criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.
- k) La reclamación interpuesta por el Sr. Raphael Wolfgang Huppertz, de fecha 23.07.2025.
- l) Ord. N° 1603 de fecha 22 de agosto de 2025, emitido por esta Secretaría Regional Ministerial.
- m) Oficio N° 1017 de fecha 26 de septiembre de 2025, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar.
- n) La Resolución N° 36 de 2024, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón, de la Contraloría General de la República.
- o) El D.S. (V. y U.) N° 22, de 06 de mayo de 2022, que me designa en el cargo de Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.

CONSIDERANDOS:

1. Que, a través de la presentación de fecha 23.07.2025, realizada por el Sr. Raphael Patrick Wolfgang Huppertz en representación de Makroceano S.A., se ingresa reclamación formal en contra de la Resolución N° RES-00455/2025 de fecha 04.06.2025 de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar (DOM), conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de la LGUC, por el rechazo a la Solicitud de Anteproyecto de Edificación para Obra Nueva ingresado bajo el número 13076/2022 de fecha 20.09.2022 y reingresado bajo el número 4241/2025 de fecha 11.03.2025, para la construcción de un edificio de departamentos, correspondiente a la propiedad ubicada en Avenida Borgoño N°20290, Lote 11-A, comuna de Viña del Mar, Rol N°3161-04.

Según expone el interesado, la referida DOM habría incumplido las instrucciones emanadas de nuestro oficio Ord. N°1677 de fecha 30.07.2024, al volver a rechazar la solicitud de anteproyecto por, según indica, "tratarse del mismo proyecto que se pretende modificar mediante un anteproyecto".

2. Que, como cuestión previa, es importante señalar que la Solicitud de Anteproyecto de Edificación N°13076/2022 de fecha 20.09.2022, fue objeto de rechazo por la señalada DOM, por medio de la Resolución N°1014 de fecha 30.11.2023. Dicha resolución fue reclamada ante esta SEREMI MINVU y, por medio de nuestro Ord. N°1677 de fecha 30.07.2024, se ordenó retrotraer el referido rechazo a fin de dar cumplimiento a los procedimientos establecidos en los artículos 1.4.9. y 1.4.10. de la OGUC.



Como consecuencia de lo anterior, la DOM de Viña del Mar emitió la Resolución N°673 de fecha 27.08.2024, la cual retrotrajo el expediente "a la época de resolver la solicitud" para su revisión conforme a los artículos 1.4.9. y 1.4.10. de la OGUC; sin embargo, la DOM reingresó la solicitud bajo el número 4241/2025 de fecha 11.03.2025. Luego, dicha unidad municipal revisó la solicitud, emitiendo el Acta de Observaciones, Ord. DOM N°1228 de fecha 20.03.2025 y siendo notificada al interesado con fecha 28.03.2025.

Por su parte, los particulares hicieron ingreso de las respuestas a las observaciones con fecha 23.05.2025, dentro del plazo establecido por el artículo 1.4.9. de la OGUC para subsanar las observaciones. Finalmente, la DOM de Viña del Mar emite la Resolución RES-00455/2025 de fecha 04.06.2025 mediante la cual rechaza la solicitud N°4241/2025, la cual fue notificada con fecha 30.06.2025.

3. Ahora bien, respecto de las observaciones que se comunicaron a través del Ord. DOM N°1228 de fecha 20.03.2025, la DOM informó lo siguiente:

1. "Se reingresa para revisión ingreso DOM N°13076/2022, de acuerdo a lo instruido por ORD. Seremi Minvu N°1677 de fecha 30 de julio 2024 y Resolución DOM N°673 de fecha 27 de agosto de 2024.
2. El proyecto debe declarar estar emplazado en área de riesgo PREMVAL, art. 47 del mismo.
3. Un anteproyecto mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del correspondiente permiso de edificación, y que esta última autorización debe ajustarse íntegramente al anteproyecto cuando éste se encuentra vigente, cuando se hace parte del permiso de Obra, que inició las respectivas obras.

Por otra parte, del análisis de las disposiciones reseñadas en la LGUC y OGUC, es dable consignar que se advierten elementos no comprendidos por la jurisprudencia normativa, que impiden, en situaciones como la que se examina: que el titular del proyecto, con un permiso de edificación (asociado a otro anteproyecto) pueda introducirle modificaciones, sin ajustarse a lo prescrito en el referido artículo 5.1.17. OGUC (aplica criterio contenido en el dictamen N°41.047, de 2025, de Contraloría).

"Si después de concedido un permiso y antes de la recepción de las obras, hubiere necesidad de modificar un proyecto aprobado..."

En la actualidad se encuentra vigente una Resolución de Aprobación de Modificación de Proyecto de Edificación N°9 de fecha 17 de febrero 2023, que modifica resoluciones AME N°103/2019, PON N°9/2019.

El PON N°9/2019 de fecha 31 de enero 2019, contó con Aprobación de Anteproyecto N°24 de fecha 17 de julio 2018.

Nota: En cuanto a los metros cuadrados intervenidos la resolución de Modificación de Proyecto N°9 de fecha 127 de febrero 2023, indica un aumento de superficie de 1.514,78 m² respecto de modificación previa en AME N°103/2019, aumentando superficie total a un total de 24.252,97 m², no obstante, no corresponde a esta DOM analizar modificaciones que adicionalmente pueden comprender pagos de derechos conforme al art. 130 LGUC.

4. A la luz de presentar inicio de obras, la realidad topográfica del predio se encuentra intervenida artificialmente, a juicio de esta DOM, la realidad topográfica exige ser deducida mediante la topografía circundante en un plano refrendado por profesional competente, considerando en dicho caso, el área circundante que sea necesaria para determinar el nivel de suelo natural aplicable al predio.

Agregue información señalada en el numeral 3 del art. 5.1.3. y Art. 2.6.3. OGUC

5. Subterrneidad:
 - a. Deberá definir en cada planta de arquitectura comprometida los niveles de cada uno de los pisos definitivos proyectados.
 - b. Deberá dejar establecida la relación entre los pisos terminados, suelo intervenido y la topografía.

Con el objeto de acreditar la calidad de los pisos subterráneos deberá adjuntar un plano con los antecedentes necesarios que permitan acreditar tal situación para lo cual deberá dibujar un polígono específico para los pisos subterráneos con sus elevaciones extendidas la cual permita evaluar la calidad del piso que incluya el registro de las cotas de nivel y registrar en estas los perfiles de suelo natural como definitivo proyectado. Ver definición de piso subterráneo en artículo 1.1.2. OGUC.

Índices de constructibilidad y ocupación de suelo: Si bien en su presentación se registra que cumple con dichas exigencias, su evaluación queda supeditada a la situación del predio respecto de la condición de los pisos subterráneos antes señalada. El cumplimiento de ambos índices no ha podido ser evaluado por esta DOM atendiendo lo antes señalado. Graficación: en todos los dibujos de elevaciones y cortes deberá registrar de forma diferenciada los siguientes perfiles:

- Perfil de suelo natural (ver definición del concepto "suelo natural" en artículo 1.1.2. OGUC) existente en plomos de fachadas (adyacentes a fachadas).
- Perfil de suelo definitivo proyectado en plomos de fachadas.
- Perfil de suelo natural existente en deslindes.
- Perfil de suelo intervenido.
- Perfil de suelo definitivo proyectado en deslindes.



- *Perfil de suelo natural existente en zonas donde pasen los cortes. Los cortes AA' y BB' son insuficientes y deben ser validados por plano conforme al 5.1.13. OGUC.*
- *El proyecto deberá cumplir con la altura máxima de edificación en todo su volumen."*

En tanto, la Resolución RES-00455/2025 de la DOM de Viña del Mar que resolvió el rechazo de la solicitud de anteproyecto, esgrimió como causal de rechazo la observación 3 antes citada.

4. Que la reclamación ingresada ante esta SEREMI MINVU con fecha 23.07.2025, se encuentra dentro del plazo contemplado y cumple con los requisitos estipulados en el artículo 118 Bis letra b) de la LGUC y las instrucciones emanadas de la circular DDU 525, por lo tanto, se encuentra admitida a trámite.
5. Que, a través del Ord. N°1603 de fecha 22.08.2025, esta SEREMI MINVU, conforme a lo dispuesto en los artículos 12 y 118 Bis de la LGUC, solicitó a la DOM de Viña del Mar, informar al tenor de la reclamación ingresada por el Sr. Raphael Wolfgang Huppertz, además de remitir los documentos que conforman el expediente de solicitud de anteproyecto de edificación y los antecedentes necesarios que motivaron su actuación.
6. Que, por medio del oficio Ord. N°1017/2025 de fecha 26.09.2025, la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar responde a la solicitud de informe requerida a través de nuestro Ord. N°1603/2025, informando en lo que interesa:
 - a. Como cuestión previa, señala que la reclamación ingresada ante esta SEREMI MINVU se encontraría extemporánea por las razones que allí esgrime.
 - b. Que el anteproyecto guardaría imperativa relación con un permiso previamente otorgado por esta DOM (PON N°9/2019, plenamente vigente y modificado por Resolución N°9/2023) y con inicio de obras, pero paralizadas por sentencia judicial.
 - c. Que, de acuerdo con la circular DDU 57 de fecha 07.10.1999, el ingreso de más de un permiso en un mismo predio solo es procedente cuando se trata de proyectos distintos, no siendo el caso del anteproyecto rechazo, al no presentar "variaciones sustanciales".
 - d. Finalmente, interpreta que, a partir del artículo 119 de la LGUC, una vez otorgado el permiso de edificación, no corresponde volver a evaluar un anteproyecto si no existe una modificación sustantiva al proyecto aprobado. Solicita, además, que esta SEREMI funde expresamente la improcedencia de tramitar un anteproyecto sobre un proyecto ya aprobado, vigente y con obras iniciadas.

Acompaña a su presentación, copia digital de la Solicitud de Anteproyecto de Edificación N°13076/2022.

7. Que esta SEREMI MINVU, en el análisis de los antecedentes antes descritos, y conforme con lo señalado en la letra f) del artículo 118 Bis de la LGUC, informa lo siguiente:
 - a. El artículo 1.1.2. de la OGUC establece que un anteproyecto corresponde a 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 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..."*.
 - b. Luego, el artículo 5.1.5. de la OGUC, relativo a las aprobaciones de anteproyectos de obras de edificación, establece en su inciso segundo que *"El pronunciamiento del Director de Obras Municipales deberá recaer sobre las normas urbanísticas aplicables al predio. Si hubieren observaciones que formular, deberá procederse conforme al artículo 1.4.9. de la OGUC"* (destacado nuestro). Para lo anterior, el inciso primero del mismo artículo, enlista los antecedentes que el particular deberá presentar ante la DOM.
 - c. Ahora bien, la circular DDU 57 de fecha 07.10.1999 precisa que la LGUC no impide obtener más de un permiso de edificación en un mismo predio, en los casos en que el propietario haya decidido aprobar adicionalmente otro proyecto distinto, *"si el propietario quisiera disponer de una u otras alternativas de edificación dentro de los plazos de vigencia de los respectivos permisos"*. Para ello, define que deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva una declaración que defina el proyecto que finalmente se construirá, junto con un listado de los profesionales que intervendrán en el proceso de construcción. Por otro lado, la mencionada DDU 57 no referencia alguna a las características que deban poseer



o cumplir los permisos, ni menciona que deba existir una "modificación sustantiva" entre los proyectos, como menciona el DOM en su Ord. 1017/2025.

- d. De acuerdo con las normas antes descritas, podemos informar entonces, que la normativa vigente sobre urbanismo y construcciones permite que una propiedad cuente con más de un permiso de edificación, lo cual puede hacerse extensivo, además, a los anteproyectos, en tanto autorizaciones previas a un permiso de edificación y que tiene como finalidad resguardar las normas urbanísticas con las que se hubiese aprobado, durante el plazo que determina la OGUC para tales efectos.
 - e. En virtud de lo anterior, a entendimiento de esta SEREMI MINVU, es posible que la Dirección de Obras Municipales pueda autorizar un anteproyecto de edificación sobre una propiedad que cuente con inicio de obras de un permiso otorgado previamente, por cuanto la nueva actuación se trataría con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas de un nuevo proyecto, pudiendo estar o no vinculado a las obras ya ejecutadas.
 - f. Ahora bien, respecto de lo señalado por la DOM, relativo a que el anteproyecto sería, en esencia, el mismo que el proyecto autorizado a través del Permiso de Edificación N°9/2019, podemos decir que, de los antecedentes tenidos a la vista, no se aprecia ningún elemento que dé cuenta de lo señalado por dicha unidad municipal. Ahora, sin perjuicio de lo anterior, y tal como se informó por medio de nuestro oficio Ord. N°1677 de fecha 30.07.2024, no es causal de rechazo que el anteproyecto ingresado sea similar a un permiso ya otorgado, en tanto corresponde a una instancia previa al otorgamiento de un nuevo permiso de edificación, y siempre que el propietario así lo determine.
 - g. En consecuencia con todo lo antes descrito, el anteproyecto deberá otorgarse en tanto se cumpla con las normas urbanísticas establecidas en la LGUC, la OGUC y el Instrumento de Planificación Territorial que le corresponda.
 - h. Que, de la revisión del Acta de Observaciones y los antecedentes entregados como respuesta a dicha acta por parte del particular, se aprecia el cumplimiento de la totalidad de las observaciones por parte del interesado, por lo que la Dirección de Obras Municipales rechazó sin fundamento plausible la solicitud de anteproyecto.
8. Que, cabe hacer presente que la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar ha incumplido reiteradamente con los plazos de revisión de la Solicitud de Aprobación Anteproyecto de Edificación N°13076/2022.
9. Finalmente, que, en virtud de los antecedentes y el análisis descritos en los puntos precedentes, y conforme a las facultades otorgadas a través de los artículos 12 y 118 Bis de la LGUC, esta SEREMI MINVU resuelve lo siguiente.

RESUELVO:

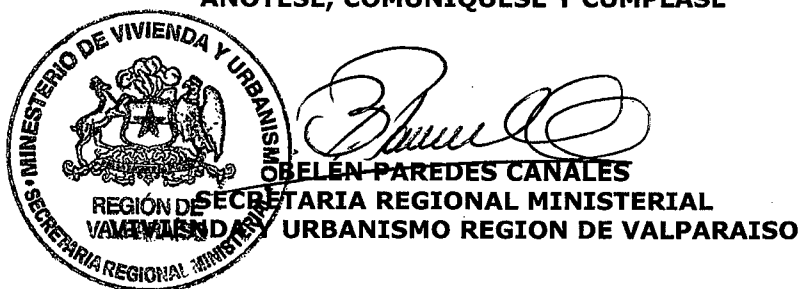
1. **ACoger la reclamación interpuesta en contra de la Resolución N°RES-00455/2025 de fecha 04.06.2025 de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 12 y 118 Bis de la LGUC, en virtud que el anteproyecto ingresado a través de la solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación N°13076/2022, cumple las normas urbanísticas contempladas en la LGUC, la OGUC y el PRC de Viña del Mar.**
2. **DEJAR TOTALMENTE SIN EFECTO LA RESOLUCIÓN N°RES-00455/2025 DE FECHA 04.06.2025, EN VIRTUD DE LAS FACULTADES OTORGADAS A ESTA SEREMI MINVU A TRAVÉS DEL ARTÍCULO 118 BIS LETRA F) INCISO SEGUNDO DE LA LGUC.**
3. **INSTRUIR A LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE VIÑA DEL MAR LA APROBACIÓN DE LA SOLICITUD DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN N°13076/2022, PREVIO PAGO DE LOS DERECHOS MUNICIPALES CALCULADOS A LA FECHA DE INGRESO DE LA SOLICITUD.**
4. **TÉNGASE PRESENTE QUE LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO NO HABILITA EL INICIO DE OBRAS, LAS QUE DEBERÁN CONTAR OBLIGATORIAMENTE, DENTRO DE LOS PLAZOS DE VIGENCIA DEL ANTEPROYECTO Y DE FORMA PREVIA, CON EL RESPECTIVO PERMISO DE EDIFICACIÓN. SIN PERJUICIO DE ELLO, Y DADAS LAS CARACTERÍSTICAS DEL ANTEPROYECTO PRESENTADO, EN CUANTO A SU SIMILITUD CON LAS OBRAS PARALIZADAS POR SENTENCIA DE LA CORTE DE APELACIONES EN CAUSA ROL N°34140-20 Y RATIFICADA POR LA EXMA. CORTE SUPREMA EN CAUSA ROL N°138427-2020, LA OBTENCIÓN DE DICHO PERMISO DE EDIFICACIÓN NO IMPLICARÁ CONTRAVENIR LAS SENTENCIAS ANTES DESCRITAS. EN VIRTUD DE ELLO, Y HABIÉNDOSE CONSTATADO TANTO POR LA DOM DE**



VIÑA DEL MAR COMO POR ESTA SEREMI MINVU ELEMENTOS IDENTITARIOS SIMILARES ENTRE LAS OBRAS PARALIZADAS Y EL ANTEPROYECTO QUE AQUÍ SE RESUELVE, DEBERÁ CUMPLIRSE SIEMPRE CON LA CONDICIÓN SUSPENSIVA ESTABLECIDA POR AMBAS CORTES EN EL SENTIDO QUE SU EJECUCIÓN SERÁ FACTIBLE EN LA MEDIDA QUE CUMPLAN CON EL TRÁMITE EN EL SEIA, EN CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 19.300.

5. **INFORMAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN** A ESTA SEREMI MINVU DENTRO DEL PLAZO DE 5 DÍAS HÁBILES, CONTADOS DESDE LA NOTIFICACIÓN DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN.
6. **NOTIFICAR** LA PRESENTE RESOLUCIÓN AL PROPIETARIO, AL DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE VIÑA DEL MAR, AL ALCALDE Y AL CONCEJO MUNICIPAL DE LA COMUNA DE VIÑA DEL MAR.
7. LA PRESENTE RESOLUCIÓN DEBERÁ SER PUBLICADA EN SITIO WEB DEL MINVU.
8. JUNTO A LO ANTERIOR, SE INFORMA QUE LA PRESENTE RESOLUCIÓN PODRÁ SER IMPUGNADA ANTE LA CORTE DE APELACIONES RESPECTIVA, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULO 118 BIS Y 118 TER DE LA LGUC.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



F2V / PFS

DISTRIBUCIÓN

- Raphael Wolfgang Huppertz. Holanda N°100, Of. 704 y 705, Providencia. rh@imakro.cl / astitchkin@lsarq.cl / asesoria@riarevisor.cl
- DOM Viña del Mar. Calle Quillota N°152, Viña del Mar. joan.saavedra@munivina.cl
- Alcaldesa I. Municipalidad Viña del Mar. Arlegui N°615, Viña del Mar.
- Concejo Municipal Viña del Mar. Arlegui N°615, Viña del Mar.
- Departamento Desarrollo Urbano
- Sección Jurídica
- Oficina de Partes
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)

