

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N° 1100/2025, PREDIO ROL 3104-08, PRESENTADA POR VALERIA MASOT Y RAFAEL DIAZ, EN REPRESENTACIÓN DE INMOBILIARIA SOL DE REÑACA Y COMPAÑIA LTDA, COMUNA DE VIÑA DEL MAR.

RESOLUCIÓN EXENTA N°

356

VALPARAÍSO,

06 MAYO 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 de Valeria Masot y Rafael Diaz, en representación de Inmobiliaria Sol de Reñaca y Compañía Ltda, ingresada con fecha 23.01.2026, que interpone un reclamo conforme a los artículos 12 y/o 118 de la LGUC, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, con motivo de dejar sin efecto la Resolución DOM N°1100/2025 para el predio Rol N°3104-8;
- h) Oficio Ord. N°215 del 03 de febrero 2026 de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que solicita informe a la Dirección de Obras de Viña del Mar.
- i) Oficio Ord. N°153 del 10 de febrero 2026 de la Dirección de Obras de Viña del Mar que responde a 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 Supremo (V y U) N°51 de fecha 25 de marzo de 2026, en trámite, que me designa en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en 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 Valeria Masot G. y Rafael Díaz C., en representación de la Sociedad Inmobiliaria Sol de Reñaca y Compañía Limitada, mediante la cual se interpone reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, solicitando se deje sin efecto la Resolución DOM de rechazo N° RES-01100-2025, que denegó la aprobación del Anteproyecto N°12.757/2025, y que, en su lugar, se ordene su aprobación.

Para ello, el reclamante expone que, el anteproyecto de obra nueva, acogido a las disposiciones del DFL N°2 de 1959 y a la Ley N°21.442 sobre copropiedad inmobiliaria, fue ingresado a la Dirección de Obras Municipales con fecha 01 de agosto de 2025, bajo el ingreso N°12.757, acompañado de los antecedentes exigidos por la normativa vigente, siendo observado mediante Acta N°576 de fecha 14 de agosto de 2025, cuyas observaciones fueron respondidas dentro del plazo reglamentario.

Agrega que, no obstante, lo anterior, mediante Resolución DOM N° RES-01100-2025, de fecha 19 de diciembre de 2025, notificada por correo electrónico el 26 de diciembre del mismo año, la DOM rechazó la solicitud, señalando que no se habrían subsanado todas las observaciones formuladas, razón por la cual solicita que dicha resolución sea dejada sin efecto y se proceda a conceder la aprobación del anteproyecto.

Finalmente, como fundamento del reclamo, indica que la Resolución N°01100-2025 estimó incumplidas las observaciones denominadas N°3, N°4, N°5a y 5b, N°6 y N°7 del Acta N°576, sin pronunciarse expresamente respecto de las observaciones N°1, 2 y 8, sin señalar además si estas se tuvieron por subsanadas o no. Debido a lo anterior el reclamante distingue su argumentación entre aquellas observaciones del Acta que no fueron incorporadas en la Resolución de rechazo y aquellas que sí sirvieron de fundamento a dicho acto.

2. Que, conforme a lo dispuesto en los artículos 12 y 118 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la competencia de esta Secretaría Regional Ministerial se circunscribe a la revisión de resoluciones dictadas por el

TRABAJANDO PARA USTED

Director de Obras Municipales que constituyen actos administrativos terminales, no siendo procedente pronunciarse sobre observaciones formuladas en la etapa previa regulada en el artículo 1.4.9 de la OGUC, las que no tienen dicho carácter, según lo establecido en la Circular DDU-Específica N°028/2008.

En consecuencia, el análisis del presente reclamo se limita exclusivamente a las observaciones que fundamentan expresamente la Resolución DOM N°1100/2025, quedando excluidas aquellas que no forman parte del acto administrativo terminal impugnado.

3. Que, respecto a las observaciones causales del rechazo, se expone que:

En relación a la observación N°3: El reclamante señala que la DOM interpreta erróneamente el art. 2.6.3 OGUC, al asegurar que la construcción bajo el área de antejardín no se encuentra permitida, pues dicha norma sí permite construcciones bajo el antejardín, prohibiendo solo su adosamiento al deslinde si el IPT no lo autoriza. Sostiene que su anteproyecto no adosa dichas construcciones y cumple con la zona V5 del PRC, por lo que la observación sería infundada.

En relación con la observación N°4, señala que la DOM observa incumplimientos en los distanciamientos debido a que, según el recurrente, se aplicó incorrectamente los conceptos reglamentarios de “altura de edificación”, “distanciamiento”, “suelo natural”, y confundió “fachada con vano/sin vano” con “piso con/sin vano”.

Sostiene además, que el proyecto cumple los distanciamientos exigidos por tramos de fachada, conforme a la tabla del art. 2.6.3 OGUC, especialmente considerando el terreno en pendiente.

Con relación al alcance de la observación denominada como N°5ª y 5b: El reclamante afirma haber acompañado una lámina topográfica (A11), demostrando el cumplimiento de las exigencias aplicables tanto al área de riesgo en pendiente, como a área de protección de vistas regulada en el PRC, sosteniendo que el predio no estaba afectado por las restricciones antes mencionadas.

Sostiene que la DOM basó su rechazo en el art. 14.6.3 PRC, norma que, según el reclamante, no existe, por lo que el fundamento sería ilegal e improcedente.

Con relación al alcance de la observación denominada como N°6. El recurrente argumenta que la DOM exige “acreditar autorizaciones de organismos competentes” para acceder al predio a través de un área verde pública, conforme a plano de loteo aprobado, sin identificar qué norma se infringe ni cuál es el mecanismo de subsanación. Argumenta que el loteo fue aprobado por la misma DOM y que numerosos proyectos del sector acceden por áreas verdes que funcionan como vialidad desde su urbanización original, por lo que señala que dicha exigencia raya como una irresponsabilidad que el particular de un predio en zonificación V5 deba “acreditar autorizaciones” para poder acceder a su propiedad.

Continúa señalando que el Loteo denominado El Encanto, fue aprobado y recepcionado por la municipalidad de Viña del Mar a través de su Dirección de Obras.

Al no indicarse oficialmente cual sería dicha disposición preceptiva incumplida no resulta jurídicamente sostenible un reparo y en definitiva, un rechazo de una solicitud formal que cumple con todas las exigencias urbanísticas aplicables al predio.

En relación a la Observación N°7: Al respecto, señala que la DOM supeditó la corrección del estudio de sombras a la previa subsanación de observaciones anteriores, las cuales a juicio del recurrente carecen de fundamento técnico o normativo. Por ello sostiene que la DOM no podía exigir una corrección condicionada a reparos “inexistentes”.

4. Que, 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.

- 4.1. En primer lugar, de conformidad al procedimiento de los artículos 12 y 118 bis de la LGUC, a través de nuestro oficio Ord. N°215 del 03 de febrero del 2026, se solicitó a la DOM de Viña del Mar, que evacuara un informe fundado en relación a su reclamación, el que fue contestado a través del Ord N°153/2026, de fecha 10 de febrero de 2026, en donde señala en los “vistos” letras “C” y “E”, que la Resolución de rechazo N°1100/2025 se emitió al no haberse subsanado las observaciones emitidas y notificadas a los interesados con fecha 26 de diciembre de 2025.

Señala que el ingreso de nuevos antecedentes no subsanan satisfactoriamente las observaciones formuladas y antes mencionadas, señalando que persiste la existencia de construcciones emplazadas dentro del área de antejardín, tanto en subterráneo como en primer y segundo piso (subterráneas), sin cumplir el ancho exigido entre línea oficial y línea de edificación en función a que la construcción bajo el área de antejardín no estaría permitida, conforme al art. 2.6.3 OGUC, salvo autorización expresa del IPT, lo que no acontece en la zona aplicable.

Señala además que el tercer piso proyectado no cumpliría en toda su extensión el distanciamiento mínimo de 4 metros hacia los deslindes norte y sur, según lo indicado en art. 2.6.3 OGUC, persistiendo el incumplimiento.

Según informa la Dirección de Obras, el concurrente no acredita cumplimiento solicitado respecto de exigencias relativas a áreas de riesgo, específicamente a lo asociado al Art. 47 PREMVAL, sobre áreas de riesgo en terreno en pendiente, así como lo asociado al Art. 14.4.1 del Plan Regulador de Viña del Mar, relativo a áreas de construcción condicionada y áreas de protección de vistas. Además, indica que no se acreditó correctamente el cálculo de pendiente, el cual debió basarse en la aplicación del art. 14.6.3 del PRC, persistiendo insuficiencia de antecedentes.

Señala además que el concurrente en su reingreso de respuesta a observaciones no presentó documentación que acreditara la autorización para acceder vehicularmente al predio a través de un área verde, situación descrita en el CIP y necesaria para evaluar el cumplimiento de la cuota de estacionamientos requerida según PRC.

Finalmente señala que no se corrigió el plano de estudio de sombras, el cual debía ajustarse una vez subsanadas las observaciones anteriores; al no resolverse estas, declara que no es posible verificar ni corregir dicho estudio.

- 4.2. En dicho contexto y luego de haber revisado la información expuesta tanto por el recurrente en su presentación, como por el DOM en su informe, cabe señalar lo siguiente **en lo que se refiere a las observaciones que fundamentan la Resolución de rechazo**, (N°3, N°4, N°5a y 5b, N°6 y N°7), para el anteproyecto denominado "condominio Sol de Refiaca", acogido a régimen de copropiedad según Ley 21442, compuesto por 3 viviendas en 4 pisos, desarrolladas en predio con pendiente.

4.2.1. En lo que se refiere al fondo del primer aspecto reclamado, relativo a la observación denominada N°3 de la Resolución N°1100, la cual expresa que, *"El solicitante no dio respuesta a la observación formulada mediante Ordinario N° 576/2025, relativa a la prohibición de emplazar construcciones dentro del área de antejardín. Si bien en la nueva presentación se elimina la condición de adosamiento en el deslinde norte, se constata que persisten construcciones emplazadas dentro de la franja de antejardín, tanto en subterráneo como en primer y segundo piso, las cuales no cumplen con el ancho exigido, medido entre la línea oficial y la línea de edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la OGUC.*

En relación a este punto debemos mencionar que la construcción bajo el área de antejardín no se encuentra permitida, salvo autorización expresa del Instrumento de Planificación Territorial, lo que no ocurre en el presente caso, considerando que el predio se emplaza en zona V5, Regulador Comunal no contempla autorización expresa para construir en el área del antejardín, por lo que el proyecto no cumple con la norma de antejardín.", es dable señalar que, la problemática expuesta obedece, principalmente a determinar la prohibición o no de emplazar construcciones subterráneas bajo el área de antejardín para la zona en la que se ubica el predio.

Como primer elemento a consignar, para dilucidar esta problemática, está el hecho de verificar lo dispuesto en el Plan Regulador de Viña del Mar, en su Artículo 8 PRC vigente, en lo que respecta a "Antejardines y cierros". Dicho artículo detalla las condiciones de antejardín establecidas para las disposiciones del artículo 17 (Normas de uso de suelo, subdivisión y edificación para la zona en la que se emplaza el proyecto). De acuerdo con este Artículo, las condiciones de antejardín se encuentran referidas a 2 tipos de antejardín a saber: (1) como Tipo A (con al menos 50% de superficie vegetal y, si existe edificación en el subsuelo, con capa vegetal $\geq 0,30$ m) o (2) Tipo B (pavimentado y, si existe edificación en el subsuelo, con pavimento), y en ambos casos el espacio de antejardín no puede destinarse a acopio/exposición ni presentar elementos salientes más allá de lo normado (numerales 8.1 a 8.6). Esto confirma que la edificación subterránea bajo antejardín es admisible por el instrumento local, sujeta a sus condiciones de materialización superficial, por lo que no existe una prohibición general de construir subterráneos bajo el antejardín en la zona del proyecto; en cambio, la limitación relevante está en la OGUC art. 2.6.3, citada por DOM y recurrente, que prohíbe el adosamiento de subterráneos bajo antejardín "salvo" autorización expresa del IPT, lo que en este caso no concurre. Esta situación es abordada también en Ddu específica N°01/2011 numeral 2 letra « a », así como en Dictamen 074133N10 del 10-12-2010 de la C.G.R en el que se señala que "la norma en comento se limita a fijar una regla de adosamiento para aquellas situaciones en que el correspondiente plan regulador comunal no establece normas sobre distanciamientos para las construcciones en subterráneos -consistente en que ese tipo de construcciones pueden adosarse en los deslindes, mas no en el área del antejardín-, sin que se adviertan elementos que permitan concluir que la misma prohíbe, como se sostiene en los oficios que se impugnan, la realización de tales construcciones en dicha área".

En merito de lo anterior, esta SEREMI concuye que la observación N°3, se encuentra mal formulada, ya que subterráneos no adosados en el área de antejardín, que cumplan el Art. 8 del PRC y la OGUC en distanciamientos y seguridad, son normativamente compatibles con el emplazamiento propuesto. En consecuencia no corresponde mantener dicha observación como causal de rechazo.

4.2.2. En cuanto a la observación denominada N°4 de la Resolución N°1100, referida a los distanciamientos en los deslindes, que señala: *« el solicitante no dio respuesta ni subsanó la observación N°4, relativa al cumplimiento de los distanciamientos en los deslindes norte y sur, conforme a lo dispuesto en el art. 2.6.3*

de la OGUC», cabe señalar que la controversia se centra en la correcta aplicación de dicha norma en edificaciones emplazadas en terrenos con pendiente.

Al respecto, el artículo 2.6.3 de la OGUC establece que los distanciamientos mínimos respecto de los deslindes se determinan en función de la altura de la edificación medida desde el suelo natural, así como de la condición de la fachada correspondiente (con o sin vano), distinguiendo tramos de altura asociados a distancias mínimas específicas. Esta determinación debe efectuarse conforme a las definiciones de “distanciamiento”, “altura de edificación” y “suelo natural” contenidas en el artículo 1.1.2 de la OGUC. Revisados los antecedentes técnicos del proyecto, en particular la planimetría de emplazamiento, elevaciones y cortes, se constata que tanto la fachada norte como la fachada sur corresponden a fachadas con vano altura de edificación, medida desde el nivel de suelo natural, se ubica mayoritariamente dentro del tramo superior a 3,5 m y hasta 7,0 m, cumpliendo en dichos tramos con el distanciamiento mínimo de 3,0 metros exigido por la normativa.

Asimismo, se verifica que en aquellos puntos puntuales del tercer piso que superan los 7,0 metros de altura desde el suelo natural, el proyecto contempla el retranqueo correspondiente, respetando el distanciamiento mínimo de 4,0 metros exigido para dicho tramo, conforme al artículo 2.6.3 de la OGUC.

En mérito de lo expuesto, y de la revisión planimétrica tenida a la vista, se concluye que el proyecto cumple con los distanciamientos normados hacia los deslindes norte y sur, resultando improcedente la observación formulada por la Dirección de Obras Municipales, por lo que no corresponde mantener dicha observación como causal de rechazo.

4.2.3. En lo que respecta al fondo del aspecto reclamado como Observación N° 5a y 5b, referidas a que, *“El solicitante no subsanó las observaciones relativas a la falta de antecedentes que acrediten el cumplimiento de las exigencias aplicables a áreas de riesgo, conforme a lo dispuesto en el artículo 47 del PREMVAL, sobre Áreas de Riesgo en Terreno en Pendiente, (ARNP art 47 de la LGUC), y en el artículo 14 del Plan Regulador Comunal referido a áreas de construcción condicionada, y áreas de protección de vistas. Asimismo, no se ha acreditado correctamente el cálculo de pendiente, el cual debe efectuarse en conformidad a lo establecido en el artículo 14.6.3 del Plan Regulador Comunal, manteniéndose la insuficiencia de antecedentes que permitan verificar el cumplimiento normativo.”*, es dable señalar que, de la lectura de los antecedentes y argumentos planteados por el recurrente y aportados por la Dirección de Obras Municipales, se aprecia que la problemática expuesta obedece a aclarar las afectaciones señaladas por la DOM al predio, así como el mecanismo que opera en estos casos.

En lo referido al fondo del aspecto reclamado, identificado como Observación N°5a de la Resolución DOM N°1100/2025, relativa a la falta de antecedentes que acrediten el cumplimiento de las exigencias aplicables al área de riesgo, corresponde señalar que el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), en su artículo 47 de la Ordenanza, define el Área de Riesgo Natural por Pendiente (AR-NP) como aquellos territorios que presentan pendientes superiores al 40%.

Revisados los antecedentes técnicos acompañados por el reclamante, en particular el levantamiento topográfico aportado, se constata que el predio presenta pendientes superiores a dicho umbral, registrándose una pendiente del 49,47% en el deslinde sur, correspondiente al lado más desfavorable, y del 41,35% en el deslinde norte, valores que permiten concluir que el terreno se encuentra efectivamente afecto a Área de Riesgo Natural por Pendiente (AR-NP), conforme a lo dispuesto en el referido instrumento de planificación territorial.

En consecuencia, la afectación observada por la Dirección de Obras Municipales y consignada como Observación N°5a resulta plenamente vigente y vinculante, siendo exigible, para efectos de autorizar el proyecto, el cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.1.17 de la OGUC, el cual establece la obligación de acompañar un estudio fundado, elaborado por profesional competente y aprobado por el organismo correspondiente, que permita determinar las acciones u obras necesarias para la utilización segura del predio.

Atendido que en los antecedentes revisados no consta la presentación de dicho estudio ni de documentación que permita tener por cumplidas las exigencias reglamentarias asociadas a áreas de riesgo, la observación se encuentra correctamente formulada por la Dirección de Obras Municipales, y la subsanación intentada por el reclamante resulta insuficiente.

En mérito de lo expuesto, corresponde mantener la Observación N°5a como causal válida de rechazo del anteproyecto.

En cuanto al fondo del aspecto reclamado, identificado como Observación N°5b de la Resolución DOM N°1100/2025, referido a que el solicitante no habría subsanado las observaciones relativas a la falta de antecedentes que acrediten el cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 14.4.1 del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, vinculadas a áreas de construcción condicionada y áreas de protección de vistas, así como a la supuesta incorrecta acreditación del cálculo de pendiente, corresponde señalar que la cuestión de fondo se circunscribe a determinar la correcta medición de la pendiente del predio y, en consecuencia, la procedencia de aplicar la restricción normativa invocada.

Al respecto, el artículo 14.4.1 del Plan Regulador Comunal establece normas de protección de vistas aplicables únicamente a los predios que se emplacen dentro del polígono graficado en el Plano PR-VM-02 y que presenten una pendiente máxima igual o superior al 50%, exigiéndose copulativamente la concurrencia de ambas condiciones para activar la limitación de proyección horizontal del volumen edificatorio sobre el deslinde más alto del predio.

En este contexto, resulta necesario precisar que la Resolución de rechazo hace referencia al “artículo 14.6.3 del PRC”, disposición que, revisada la Ordenanza Local aprobada por Decreto N°10.949 de fecha 13.12.2002 y sus modificaciones vigentes, no existe, razón por la cual dicha cita normativa carece de sustento jurídico para fundamentar la observación formulada.

La norma pertinente en la especie es, por tanto, el citado artículo 14.4.1 del PRC, el cual además define expresamente el método de cálculo de la pendiente máxima, estableciendo que esta debe determinarse mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada un metro, uniendo perpendicularmente a la pendiente la cota de mayor y menor valor en el lado más desfavorable del predio.

Revisados los antecedentes técnicos acompañados por el reclamante, en particular el Levantamiento Topográfico consignado en la lámina A12, se verifica que el predio se emplaza dentro del polígono PR-VM-02; sin embargo, presenta una pendiente máxima de 49,47% en su lado más desfavorable, valor que resulta inferior al umbral del 50% exigido por la normativa local para hacer exigible la restricción de proyección volumétrica.

En consecuencia, no se configura la hipótesis normativa prevista en el artículo 14.4.1 del PRC, por lo que no resulta exigible el límite de proyección horizontal del 40% allí establecido. En mérito de lo expuesto, la Observación N°5b se estima improcedente, por encontrarse fundada en una incorrecta aplicación de la normativa urbanística vigente, por lo que no corresponde mantener dicha observación como causal de rechazo.

4.2.4 En lo que refiere al fondo del aspecto reclamado, denominado observación N°6 de la Resolución de Rechazo N°1100, relativa a que *“El solicitante no dio respuesta a la observación formulada, al no adjuntar antecedentes que acrediten la autorización para acceder al predio a través de un área verde pública, conforme al plano de loteo aprobado, situación informada en el numeral 7 del Certificado de Informaciones Previas N°1205/2024 y 1609/2025. Considerando que el acceso vehicular proyectado para cumplir con la cuota mínima exigida de estacionamientos se efectúa a través de un área verde, dicha situación incide en el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 29 del Plan Regulador Comunal, debiendo acreditarse las autorizaciones correspondientes emitidas por los organismos competentes, lo que no fue presentado.”*, corresponde señalar que la cuestión planteada dice relación, por una parte, con la normativa que exige que los predios cuenten con acceso a una vía destinada a circulación vehicular y, por otra, con la improcedencia de materializar dicho acceso a través de un bien afecto a área verde pública sin la autorización y procedimientos correspondientes.

En primer lugar, y en lo que respecta a la determinación de la normativa eventualmente transgredida por un proyecto que pretende acceder a un lote edificable a través de un área verde pública originada en un loteo de antigua data, cabe señalar que dicha situación se relaciona principalmente con lo dispuesto en el artículo 2.3.6 de la OGUC, el cual exige que todo lote cuente con acceso a una vía de uso público destinada a circulación vehicular, exigencia que no fue atendida en los procesos de aprobación de loteo anteriores y que por lo tanto, incide directamente en la revisión del cumplimiento de lo previsto en el artículo 29 del Plan Regulador Comunal.

Aclarado lo anterior, corresponde analizar el segundo aspecto reclamado, referido a la determinación del organismo o procedimiento que permitiría, en su caso, subsanar dicha situación y conectar el predio con una vía destinada a circulación vehicular. Para ello, resulta necesario considerar el origen del loteo, cuya aprobación original data del año 1966, y cuya última modificación fue aprobada por la Dirección de Obras Municipales en el año 1994, según consta en los planos tenidos a la vista. De dicha modificación se desprende que el loteo concede al predio acceso mediante una franja identificada como área verde pública, aunque sin establecer de manera clara un acceso directo a una vía de circulación vehicular o la negación del mismo, situación que podría configurar un incumplimiento normativo de origen, arrastrado desde un loteo históricamente aprobado por la propia municipalidad, y que incide actualmente en la tramitación regular del anteproyecto.

Ahora bien, tanto el plano de loteo original como su modificación posterior identifican frente a una parte relevante del predio en análisis (correspondiente a los ex lotes N°89 y N°90 del Loteo El Encanto, aprobados mediante Resolución N°237 de fecha 29 de abril de 1994 y hoy fusionados en el predio Rol N°3104-08), un área verde pública derivada de la exigencia de la legislación aplicable. No obstante, revisados dichos planos, se constata que la referida área verde se grafica de manera genérica y referencial, sin una definición precisa de su trazado, dimensiones, ancho, cuantía de su superficie, sección ni relación frente-fondo respecto de los predios y de la vía que enfrenta, circunstancia que resulta relevante para el caso en análisis, en cuanto dificulta determinar, por sí sola, la afectación específica que dicha área verde genera sobre el predio.

Considerando lo anterior y en función a las facultades asignadas a esta Secretaría Regional Ministerial por el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, relativas a supervigilar el cumplimiento de

las disposiciones urbanísticas e interpretar los instrumentos de planificación territorial, corresponde precisar dicha situación a la luz de la normativa vigente aplicable a las cesiones de áreas verdes en proyectos de loteo. En este sentido, resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 2.2.5 de la OGUC, el cual establece que las superficies destinadas a áreas verdes deben cumplir condiciones geométricas mínimas, ya sea disponiéndose en sentido longitudinal con un ancho no inferior a 3 metros o en sentido transversal, respetando proporciones adecuadas frente-fondo respecto de la vía pública que enfrentan.

Atendido lo anterior, se precisa que el área verde en cuestión debe comprenderse conforme al siguiente esquema :

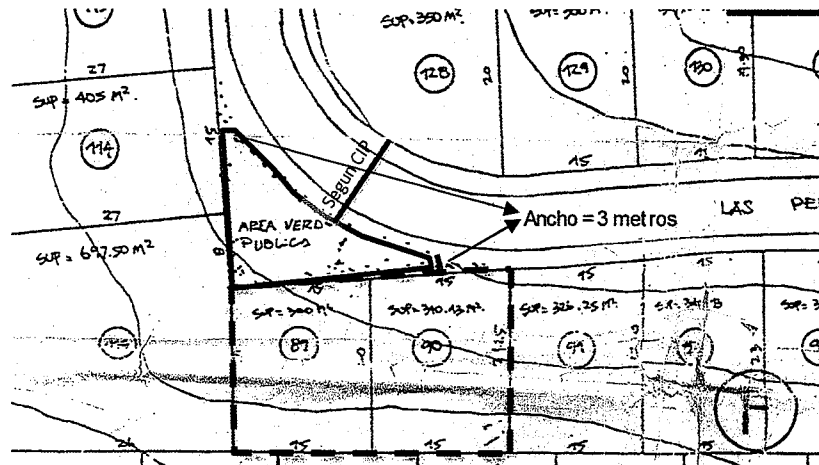


Imagen 1 : Guía para la precisión del área verde.

En mérito de lo expuesto, y a raíz de los antecedentes ingresados por el reclamante, corresponde concluir que la Observación N°6 se encuentra correctamente formulada por la Dirección de Obras Municipales, toda vez que el anteproyecto no acredita que el acceso vehicular propuesto se encuentre conectado directamente a la vía de uso público destinada a circulación vehicular, exigencia que resulta determinante para verificar el cumplimiento de las condiciones urbanísticas y, en particular, de la normativa comunal aplicable en materia de estacionamientos.

Sin perjuicio de lo anterior y conforme a la imagen 1 antes señalada, la observación sería susceptible de subsanación mediante la reformulación del emplazamiento del acceso vehicular, de manera que este se emplace íntegramente dentro del frente predial que enfrenta la vía pública existente, cumpliendo con el acceso exigido por el artículo 2.3.6 de la OGUC, sin utilizar suelo afecto a área verde pública, o bien mediante la acreditación formal de un procedimiento de redestinación o desafectación debidamente aprobado por el órgano competente, según corresponda.

En consecuencia, y aún cuando la Dirección de Obras Municipales no haya explicitado en la Resolución de rechazo la norma específica infringida por el anteproyecto, lo cierto es que, no habiéndose acreditado por parte del solicitante el cumplimiento de las exigencias urbanísticas aplicables en materia de acceso vehicular, corresponde mantener vigente la Observación N°6 como causal de rechazo del anteproyecto.

4.2.5 En lo que refiere al fondo del aspecto reclamado respecto a la Observación N°7 de la Resolución de Rechazo N°1100, vinculada a la corrección del estudio de sombras y supeditada por la DOM a la previa subsanación de las observaciones anteriores, esta SEREMI hace presente que el procedimiento urbanístico prevé: una primera revisión con eventuales observaciones; un plazo para subsanar por parte del interesado; y un pronunciamiento posterior de la DOM sobre dichas correcciones, debiendo resolver aprobación o rechazo según el cumplimiento de las normas urbanísticas.

Por lo anteriormente expuesto, y en concordancia con lo establecido por la Dirección de Obras Municipales en la Resolución N°1100, y atendido que, de la revisión efectuada a la respuesta del interesado se constata que las observaciones previas no se encontraban subsanadas, resultando así incumplidas las exigencias urbanísticas que les dieron origen, unido al hecho de que la Observación N° 7, referida a la corrección del plano de estudio de sombras, se encontraba expresamente supeditada a la previa resolución de dichas observaciones, conforme al procedimiento de observación, subsanación, pronunciamiento, regulado en la OGUC y reforzado por la Circular DDU N°284 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que ordena a las DOM emitir pronunciamiento dentro de los plazos y sin iteraciones indebidas en la etapa de observaciones, esta Secretaría estima que la Observación N°7 resulta plenamente atingente, por cuanto la DOM no podía proceder a una nueva revisión del estudio de sombras mientras subsistieran incumplimientos urbanísticos en las observaciones previas.

5. En conclusión, 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, **no es dable acoger su reclamación en contra de la Resolución de rechazo N°1100/2025, por cuanto en los documentos tenidos a la vista, persisten observaciones que**

impiden su aprobación por la vía reclamada, específicamente en lo referido a las observaciones denominadas 5a, 6 y 7, por tanto, la reclamación debe rechazarse.

RESUELVO :

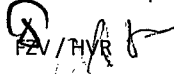
- I. **RECHÁZASE LA RECLAMACIÓN** interpuesta por Valeria Masot y Rafael Diaz, en representación de Sociedad Inmobiliaria Sol de Reñaca y Cia Ltda, ingresada con fecha 23 de enero 2026, presentada en contra de la Resolución DOM N°1100/2025 de fecha 19 de diciembre de 2025, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, que resolvió Rechazar expediente en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, y en particular respecto del incumplimiento de las normas que se estiman infringidas.
- II. **INSTRUYESE** a la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, para que observe el procedimiento de revisión establecido en los artículos 1.4.9 y 1.4.10 de la OGUC. Además deberá adecuar la Resolución de rechazo de la solicitud de aprobación del anteproyecto, considerando que la no subsanación de las observaciones N°3, N°4 y N°5b, no constituyen fundamento de rechazo.
- III. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución conforme a la distribución.
- IV. **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




MARCELO RUIZ FERNANDEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
REGIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

INCLUIDO: Expediente y planos timbrados.



DISTRIBUCIÓN:

- Propietario: Sociedad Inmobiliaria Sol de Reñaca y Compañía Limitada.
- Representante Legal: Valeria Masot Gonzalez y Rafael Diaz Calvo. Correo: vale.masotg@gmail.com
- Arquitecto. Daniel Masot Gonzalez. Correo dmasotg@gmail.com
- Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar
- Alcalde de la Municipalidad de Viña del Mar.
- Consejo Municipal de Viña del Mar.
- Archivo digital: mbernal@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)