

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N° 937 de fecha 15.10.2025, PREDIO ROL 3114-19, PRESENTADA POR PATRICIO BROWN OLIVARES, COMUNA DE VIÑA DEL MAR.

RESOLUCIÓN EXENTA N°

434

VALPARAÍSO, 20 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 Patricio Brown Olivares ingresado con fecha 21.11.2025 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 la emisión de la Res. DOM N° 937/2025 que rechaza solicitud de anteproyecto de edificación de Obra Nueva 17778/2025, para el predio Rol N° 3114-19;
- h) Oficio Ord. N° 82 de fecha 15.01.2026 de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que Solicita informe a la Dirección de Obras de Viña del Mar.
- i) Oficio Ord. N° 98 de fecha 27.01.2026 de la Dirección de Obras de Viña del Mar que responde a solicitud.
- j) Informe Urbanístico Sobre Aplicación del art. 14.4.1 del PRC de Viña del Mat, ingresado con fecha 30.03.2026
- k) Informe en Derecho, ingresado con fecha 06.04.2026, elaborado por la abogada Jeanette Bruna Jara
- l) 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;
- m) 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;
- n) 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 Patricio Brown Olivares, donde interpone un reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Viña del Mar, con motivo de la emisión de la Resolución DOM N° 937/2025 que rechaza solicitud de anteproyecto de edificación de Obra Nueva N° 17778/2025.

De acuerdo a lo que señala en su presentación, solicita a ésta SEREMI MINVU se declare la ilegalidad de la resolución reclamada, con expresa mención al deber de aprobar el anteproyecto presentado ante la DOM, en atención a que dicha resolución contraviene ostensiblemente las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre urbanismo y construcción, al realizar la DOM mediciones no reguladas, esto es verificar cálculos realizados por los profesionales competentes que participan en el proyecto.

Por otro lado, ilegalidad de parte de la DOM por desatender instrucciones de la Contraloría Regional y de esta SEREMI MINVU (Ord. N° 1980/2024), en este sentido no correspondía a la DOM contrariar lo ya resuelto por la SEREMI MINU.

Conforme a lo anterior, se solicita concretamente, se declare la ilegalidad de la resolución reclamada, se ordene a la DOM el reemplazo de la resolución reclamada dictando en su lugar la resolución que expresamente apruebe el anteproyecto, que no es posible exigir al proyecto la aplicación de la norma 14.4.1 del PRC por ser esta ilegal, por no encontrarse habilitado el planificador comunal para fijar este tipo de normas.

Con fecha 30.03.2026, se ingresa a esta Secretaría Regional Ministerial, carta que contiene un informe urbanístico sobre la aplicación del art. 14.4.1 del PRC de Viña del Mar.

En esta nueva carta de ingreso, se hace presente que el Ord. N° 829, SEREMI MINVU, de fecha 08.04.2013, no señaló la fórmula de cálculo de la pendiente, sino que sólo se limitó a transcribir, copiar, el artículo objeto del informe. Así mismo, la Res. 937/2025 DOM, no citó oficio alguno que señale la forma de cálculo, ni fundamentó como es que el tramo C-1 es el más desfavorable desde la perspectiva de mantención de la vista desde la calle más alta del predio, mientras que el informe urbanístico concluye en lo medular lo siguiente:

- i) El marco normativo aplicable a la interpretación de los IPT, contiene menciones a la necesidad de recurrir a la intención de planificador y a la intención o espíritu de la norma.
- ii) Las normas contenidas en el art. 14.4.1 del PRC determinan un régimen de protección de vistas, que acorde a lo dispuesto en la Ordenanza y Memoria explicativa del PRC, buscan resguardar la vista panorámica al mar.
- iii) Las aludidas normas contienen un procedimiento específico para la determinación de la pendiente máxima del terreno, siendo una de ellas, que debe aplicarse en el lado más desfavorable del terreno, debiendo entenderse este, conforme a las correctas reglas de interpretación como aquel sector que se ubica al punto de mayor afectación a la vista panorámica, el que debe considerarse como el punto en que se ubica la cota de mayor altura.
- iv) La información contenida en el plano LAP-ARQ-M007, da cuenta de la correcta aplicación de las normas contenidas en el art. 14.4.1 del PRC.

Por último, con fecha 06.04.2026, se ingresa Informe en Derecho, elaborado por la abogada Jeanette Bruna Jara. Este informe, sostiene por una parte que el artículo 14.4.1 del PRC de Viña del Mar no constituye una norma urbanística y sus exigencias no están contempladas expresamente en la LGUC, OGUC u otras leyes, por lo cual la DOM queda vedada de rechazar una autorización urbanística de conformidad a ella.

El informe además advierte las siguientes ilegalidades en la Resolución DOM N° 937-2025 que rechazó el anteproyecto.

- a) Ilegalidad por apartarse del tenor literal de la observación 1, al omitir el análisis estricto de la observación 1 del acta de observaciones con la respuesta de la inmobiliaria para explicar por qué consideró que no se tenía por subsanada.
- b) Ilegalidad no fundar en norma urbanística la revisión y rechazo. Art. 14.4.1 del PRCVM no es norma urbanística.
- c) Ilegalidad por introducir una causal de rechazo no contemplada expresamente en el acta de observaciones
- d) Ilegalidad por omisión del plano topográfico LAP-ARQ-M007. (Errónea comprensión de este plano)
- e) Ilegalidad y arbitrariedad en medición del plano de emplazamiento
- f) Errónea comprensión del tenor del Ord. N° 1989/2024 de la SEREMI MINVU

Finalmente se concluye que, la competencia de la SEREMI MINVU para resolver el reclamo queda limitada por la controversia descrita en el informe.

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. La causal de rechazo, plasmada en la Res. DOM N° 937/2025, dice relación a que no se subsanaron la totalidad de las observaciones formuladas, en particular la enunciada en el numeral 1 del acta de observaciones N° 290/2024, constatándose que existen en el predio pendientes superiores al 50% en áreas colindantes al deslinde sur, incumpliendo con ello lo dispuesto en el artículo 14.4.1 del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar.

2.2. Que, de conformidad al procedimiento de los artículos 12 y 118 bis de la LGUC, a través de nuestro oficio Ord. N° 82 de fecha 15.01.2026, 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° 98 27.01.2026, mediante el cual, en lo medular, se refiere a las siguientes materias:

Que, la Contraloría Regional de Valparaíso mediante oficio N° E196368/2025, de fecha 18.11.2025, se pronunció respecto de los antecedentes remitidos por dicha DOM, resolviendo tomar conocimiento de lo informado por dicho Municipio, sin formular observaciones, cuestionamientos ni reparos a lo obrado ni a lo resuelto mediante la Res. Exenta de Rechazo N° 937/2025. En dicho procedimiento, el órgano de control no instruye nuevas actuaciones ni ordena la adopción de medidas adicionales, limitándose a remitir copia de los antecedentes al interesado, para los fines que estime pertinente.

En consecuencia, la DOM informa que, atendido el carácter conclusivo del oficio de Contraloría, se reitera, conforme a la normativa urbanística aplicable que el citado expediente no aclara ni subsana la observación señalada en el numeral 1 de la referida acta, constatándose que, en el predio, particularmente en áreas colindantes al deslinde sur, tramo C-I (23,00 m), existen pendientes superiores al 50%, incumpliendo con ello lo dispuesto en el art. 14.4.1 del Plan Regulador Comunal.

A su vez el Ord. DOM N° 98/2026 indica que resulta relevante señalar que el particular no consideró el pronunciamiento de esta SEREMI MINVU contenido en el Ord. N° 1989 de fecha 04.10.2024, en el cual se aclara el modo de aplicación de la pendiente máxima, indicando expresamente que *"para poder analizar si el predio tiene una pendiente igual o mayor a 50%, el solicitante deberá presentar un plano topográfico debidamente suscrito por un profesional*

competente, el cual contenga de forma clara como se calculó dicha pendiente, considerando en el que, para su correcta aplicación se medirá desde la cota de mayor valor (más alta) a la cota de menor valor del predio (más baja), la cual siempre será tomada desde el lado más desfavorable, es decir, desde el lado con la medida más corta dentro del predio (...)”.

Que, de la interpretación armónica de dicho pronunciamiento, la DOM concluyó que el particular no consideró la medida más corta del predio correspondiente al lado más desfavorable.

- 2.3. Que, la Contraloría Regional de Valparaíso, en su Oficio E163683/2025 se pronunció respecto de las actuaciones de la DOM de Viña del Mar frente a la solicitud de anteproyecto de edificación N° 19.094/2023 y la inaplicabilidad del artículo 14.4.1 de la Ordenanza del PRC de Viña del Mar.

En el numeral III de dicho oficio, referido al análisis y conclusión del caso, dicho órgano de control, en el inciso sexto, informa que, ante estas nuevas condiciones, el requirente, en su calidad de revisor independiente, efectuó un levantamiento topográfico, medido según lo exige el PRC, el que arrojaría un porcentaje de pendiente de 46,8%, inferior a lo que indica el artículo 14.4.1 del PRC, por lo que la solicitud de anteproyecto quedaría exenta de aplicación de la norma precitada, aspecto que deberá ser examinado en su mérito por la DOM. (Destacado nuestro)

Concluye el órgano de control que resulta inoficioso emitir un pronunciamiento frente a la solicitud de inaplicabilidad general del art. 14.4.1 del PRC de Viña del Mar ante las solicitudes de anteproyectos de edificación, por lo tanto, es posible concluir que lo preceptuado en dicha norma se entendería como una norma vigente y plenamente aplicable bajo los principios de exigibilidad e impero de los actos administrativos.

Por otro lado, el porcentaje de pendiente señalado en el anteproyecto de edificación, es una norma que necesariamente debe ser examinada en su mérito por la respectiva Dirección de Obras Municipales.

- 2.4. Que, a través de nuestro Ord. N° 1989 de fecha 04.10.2024, esta Secretaría Regional Ministerial, en atención a las facultades establecidas en el art. 4° de la LGUC, se pronunció respecto de la correcta aplicación del art. 14.4.1 de la O.L del PRC de Viña del Mar.

En dicho oficio, este órgano de administración del estado indicó, de acuerdo a lo establecido en la norma citada, que el modo de aplicación de la pendiente máxima es el siguiente: « *Para tal efecto se entenderá por pendiente máxima la medición que señala la inclinación máxima de un terreno con respecto al plano horizontal, calculada mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada 1 metro. Para su aplicación se une de manera perpendicular a la pendiente, la cota de mayor valor con la cota de menor valor en el lado más desfavorable del predio. El interesado deberá presentar plano de levantamiento topográfico que cumpla con las condiciones señaladas en el párrafo anterior.* »

En el punto 4 de dicho oficio se informa además que, analizando la norma del art. 14.4.1 del PRC de Viña del Mar, correspondiente al área de protección de vista la cual se transcribe en el punto anterior, se debe considerar que para poder analizar si el predio tiene una pendiente igual o mayor a 50%, el solicitante deberá presentar un plano topográfico debidamente suscrito por un profesional competente, el cual contenga de forma clara como se calculó dicha pendiente, considerando en el que para su correcta aplicación se medirá desde la cota de mayor valor (más alta), a la cota de menor valor del predio (más baja), la cual siempre será tomada desde el lado más desfavorable, es decir, desde el lado con la medida más corta dentro del predio, el cual nos permitirá calcular su pendiente levantando la información desde la cota mayor a la menor (desde la más alta a la más baja). (Destacado nuestro)

- 2.5. De acuerdo a lo estipulado en la letra k de la Resolución de Rechazo N° 937/2025, la DOM establece que no se han subsanado la totalidad de las observaciones formuladas, constatándose que existen en el predio pendientes superiores al 50% en áreas colindantes al deslinde sur, incumpliendo con ello lo dispuesto en el artículo 14.4.1 del PRC.
- 2.6. Que si bien la Dirección de Obras carece de facultades para revisar informes de claculos, la materia específica cuestionada es parte de las normas que deben ser revisados en su mérito por dicha DOM (aplica Oficio E163683/2025 de la Contraloría Regional), para la cual el PRC asocia una metodología para su calculo y cumplimiento. Es así como el plano denominado LAP_ARQ_M007_ART. 14.4.1-A1, del anteproyecto en análisis, establece que el perfil 14-14' presenta una pendiente promedio de 46,8%, menor a lo establecida en la normativa del PRC de Viña del Mar (50%), sin embargo, es posible advertir que el mencionado perfil no cumple con los requisitos establecidos en el art. 14.4.1 del PRC, ni con la interpretación señalada por esta SEREMI MINVU a través del Ord. N° 1989/2024, en el sentido de que **el perfil presentado no fue tomado desde el lado mas desfavorable, es decir desde el lado con la medida más corta dentro del predio.**
- 2.7. Analizado el Informe Urbanístico, elaborado por el arquitecto Manuel Pedreros Reyes, referido a la aplicación del art. 14.1.4.1 del PRC de Viña del Mar, se declara que para el marco normativo aplicable a la interpretación de los Instrumentos de Planificación Territorial, se debe considerar la intención del planificador y el espíritu de la norma, y bajo esa premisa debemos informar que esta Secretaría Regional Ministerial, para la elaboración del Ord. N° 1989 del 04.10.2024, tuvo en consideración dichos aspectos, tanto en el análisis de la Memoria Explicativa y la Ordenanza Local del PRC de Viña del Mar, lo anterior, de conformidad a las facultades que el art. 4 de la LGUC otorga a esta SEREMI para la resolución de este tipo de casos.
- Por otro lado, si bien las normas contenidas en el art. 14.4.1 del PRC del Viña del Mar determinan un régimen de protección de vistas, como lo indica el informe urbanístico, la norma específica determina una metodología para el calculo de la pendiente sobre el terreno donde se pretende emplazar un proyecto, sin embargo, de la lectura de dicha norma no se advierte una relación que permita concluir que la pendiente máxima del terreno corresponda a aquel sector donde se ubica el punto de mayor afectación a las vistas panorámicas, esto pues el lado mas desfavorable dentro del terreno, conforme lo señala nuestro Ord. N° 1989/2024., corresponde al lado con la medida más corta dentro del predio, situación que no acontece en el proyecto.
- 2.8. Por otro lado, y contrario a lo señalado en el informe urbanístico sobre la aplicación del artículo 14.4.1 del PRC de Viña del Mar, esta Secretaría Regional Ministerial, a través del Ord. N° 3231 de fecha 13.11.2019, también se pronunció respecto de la aplicación del art. 14.4.1 del PRC de Viña del Mar, estableciendo entre otras materias que la referida disposición de protección de vistas se constituye como una exigencia que se aplica adicionalmente a las normas urbanísticas establecidas en la zona respectiva. Cabe señalar que la norma en análisis fue incorporada a la planificación comunal mediante el Decreto Alcaldicio N° 10949 de 2002, en cuyo contexto normativo, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones permitía definir zonas de protección y no solo reconocerlas pudiendo en ellas determinarse zonas no edificables o de condiciones restringidas de edificación, tal como ocurre con el caso de las áreas definidas en el art. 14.4.1 del PRC de Viña del Mar.

- 2.9. Finalmente, de acuerdo a lo estipulado en la circular DDU 525 del 30.05.2025, numeral 7.5, cuando se trata de reclamaciones contra resoluciones de la DOM en las cuales rechace solicitudes de permiso o autorizaciones, corresponderá al solicitante acompañar los antecedentes debidamente timbrados - que fueron devueltos por la DOM, en cumplimiento con el artículo 1.4.9. de la OGUC, situación que no fue acreditada ante esta SEREMI MINVU, teniendo a vista, y de manera digital sin firmas ni timbres, sólo algunos de los antecedentes que componían el expediente de anteproyecto ingresado ante la DOM.
3. 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, es posible señalar que, no se advierte causales para revertir lo resuelto por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, por tanto, la reclamación debe desestimarse.

RESUELVO :

- I. **RECHÁZASE LA RECLAMACIÓN** interpuesta por Patricio Brown Olivares ingresada con fecha 21.11.2025, presentada en contra de la Resolución DOM N° 937/2025 de fecha 15.10.2025, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, que resolvió rechazar la solicitud de anteproyecto de edificación de Obra Nueva N° 17778/2025, 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. Se informa que la presente resolución podrá ser impugnada ante la Corte de Apelaciones respectiva, conforme lo estipula el artículo 118 ter de la LGUC.
- 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
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

FZV / PHG

DISTRIBUCIÓN:

- Patricio Brown Olivares (pbrown@miramar.cl) Av. Apoquindo 3600, Piso 17, Las Condes, RM.
- Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar. Calle Quillota 152, Viña del Mar
- Alcaldesa de la Municipalidad de Viña del Mar. Calle Quinta/Arlegui N° 615, Viña del Mar
- Consejo Municipal de Viña del Mar. Calle Quinta/Arlegui N° 615, Viña del Mar
- Archivo digital: mbernal@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes (archivar ingresos, verificar si los ant. están digitalizados)

ADJUNTA: Expediente del ingreso.

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)