



TRABAJANDO
PARA USTED

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS
DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM
N°463/2025, PREDIO ROL 7019-38, PRESENTADA POR
OLIVER SAN JUAN REYDET, COMUNA DE VIÑA DEL MAR.

RESOLUCIÓN EXENTÁ N° 453

VALPARAÍSO, 01 JUN. 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 Oliver San Juan Reydet de fecha 24.06.2025 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 Resolución DOM N°463/2025, de fecha 09.06.2025, para el predio Rol N°7019-38.
- h) Oficio Ord. N°337 de fecha 16.02.2026, de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que Solicita informe a la Dirección de Obras de Viña del Mar.
- i) Oficio Ord. N°245/2026 de fecha 02.03.2026 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) El 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 esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso ha recibido la presentación suscrita por don Oliver San Juan Reydet, mediante la cual interpone reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, con motivo de la resolución DOM N°463/2025, de fecha 09.06.2025, que rechaza la solicitud de permiso de edificación de obra nueva ingresada bajo el N°1194/2025, correspondiente al predio Rol N°7019-38, la cual corresponde a una edificación tipo galpón, destinado a almacenamiento, con una superficie de 6.043,5 m² y en materialidad de acero, la cual contempla además un área administrativa destinada a comedores y baños.
- 2. Que, conforme a lo expuesto por el reclamante, su disconformidad radica en que las observaciones formuladas por la Dirección de Obras no se ajustarían a derecho, al estimar que contravendrían diversas disposiciones legales y reglamentarias, lo que —a su juicio— incidiría en la legalidad del acto administrativo que dispuso el rechazo de la solicitud, sosteniendo que el proyecto cumpliría con la normativa urbanística vigente y, por tanto, reuniría las condiciones para su aprobación.

3. Que la resolución de rechazo se fundamenta en el hecho de haber transcurrido el plazo otorgado para subsanar las observaciones formuladas, sin que ello hubiese ocurrido, señalando expresamente que *"habiendo transcurrido el plazo a que se ha hecho referencia en la letra anterior, sin que se hayan subsanado las observaciones formuladas"*, se procede a rechazar la solicitud de permiso de edificación de obra nueva ingresada bajo el N°04045/2025, de fecha 07.03.2025, respecto del predio ubicado en Cortafuego Particular s/n, Rol N°7019-38.
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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y al procedimiento establecido en su artículo 118 bis, corresponde a esta autoridad emitir pronunciamiento respecto de la reclamación deducida, remitiendo copia de la presente Resolución a la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar para los fines que resulten pertinentes, en base a los argumentos que se exponen a continuación.
 - 4.1. En primer término, corresponde analizar el fundamento específico que sustenta el rechazo de la solicitud de permiso de edificación en comento. Al respecto, consta en el expediente que la Dirección de Obras Municipales emitió el acta de observaciones N°04045/2025, de fecha 03.04.2025, la cual fue notificada al interesado mediante correo electrónico con fecha 07.04.2025, hito que resulta relevante para efectos del cómputo del plazo establecido en el artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

De acuerdo con dicha disposición, el interesado dispone de un plazo de 60 días para subsanar las observaciones formuladas. En este contexto, se verifica que, con fecha 09.06.2025, esto es, habiendo transcurrido 63 días corridos desde la notificación de las observaciones, la Dirección de Obras Municipales dictó la resolución N°463/2025, mediante la cual resolvió rechazar la solicitud, fundándose en el vencimiento del plazo antes señalado.

En este sentido, resulta relevante precisar que el artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece expresamente que, en el evento que el interesado no subsane o aclare las observaciones dentro del plazo de 60 días contado desde su notificación, el Director de Obras Municipales deberá rechazar la solicitud respectiva. En consecuencia, se trata de una potestad reglada de carácter imperativo, que no entrega margen de discrecionalidad a la autoridad administrativa.

Así, el solo transcurso del plazo sin que se hayan subsanado las observaciones constituye fundamento suficiente y legalmente obligatorio para proceder al rechazo de la solicitud, encontrándose la Dirección de Obras Municipales en el deber jurídico de actuar en tal sentido.

En consecuencia, de los antecedentes tenidos a la vista, se desprende que el acto de rechazo se sustenta en la aplicación de una norma expresa de carácter obligatorio, sin que dicho pronunciamiento requiera un análisis adicional de fondo respecto del cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones técnicas o normativas aplicables al proyecto.

- 4.2. Ahora bien, sin perjuicio de lo concluido en el numeral precedente, en cuanto a que el rechazo de la solicitud de permiso de edificación se ajusta a derecho por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1.4.9. de la OGUC, esta Secretaría Regional Ministerial estima pertinente efectuar ciertas consideraciones adicionales relativas al contexto territorial y urbanístico en que se emplaza el proyecto, particularmente en relación con la subdivisión de la ex Hacienda Reñaca y las vialidades derivadas de dicho proceso, en especial en el sector de Lajarilla.

Lo anterior resulta relevante, toda vez que parte de las observaciones formuladas por la Dirección de Obras Municipales dicen relación con la situación jurídica y material de las vías de acceso al predio, así como con exigencias asociadas a su eventual urbanización mediante la aplicación de lo dispuesto en el artículo 65 letra d) de la LGUC, aspectos que, si bien no inciden en la legalidad formal del acto de rechazo, sí forman parte del análisis de fondo del proyecto.

- 4.3. En este contexto, y conforme a la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República, las vías denominadas “caminos cortafuego” originadas en la subdivisión forestal de la ex Hacienda Reñaca no revisten, por el solo ministerio de la ley, la calidad de bienes nacionales de uso público, no siendo suficiente para ello su existencia material, uso efectivo o representación en instrumentos de planificación territorial.

En consecuencia, y en ausencia de un acto formal de recepción de obras de urbanización, cesión o afectación conforme a derecho, dichas franjas deben entenderse, en principio, como bienes de dominio privado, circunstancia que incide directamente en las condiciones de acceso y urbanización exigibles a los proyectos que se emplazan en el sector.

- 4.4. Sin perjuicio de lo anterior, resulta particularmente relevante lo indicado por la Dirección de Obras Municipales en cuanto a que el predio no enfrentaría una vía que revista la calidad de bien nacional de uso público, sino un camino interior de carácter privado.

No obstante aquello, debe precisarse que la circunstancia de no encontrarse materializadas, ejecutadas o recepcionadas las obras de urbanización eventualmente exigibles no constituye, por sí sola, un impedimento para la tramitación o eventual otorgamiento de un permiso de edificación, toda vez que el ordenamiento jurídico distingue claramente entre la etapa de autorización del proyecto y aquella relativa a la recepción definitiva de las obras.

En efecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.4.1. de la OGUC, las exigencias relativas a la ejecución de las obras de urbanización se verifican al momento de la recepción, oportunidad en la cual debe acreditarse que dichas obras han sido ejecutadas en conformidad a la normativa aplicable y a los proyectos aprobados. Por tanto, la normativa vigente no exige necesariamente que las obras de urbanización se encuentren previamente ejecutadas o recepcionadas para efectos del otorgamiento del permiso de edificación, sin perjuicio de las obligaciones que correspondan al titular respecto de su materialización posterior.

En consecuencia, las eventuales deficiencias o ausencia de urbanización existente en el sector no constituyen, en sí mismas, un obstáculo absoluto para la etapa de permiso, debiendo distinguirse adecuadamente entre las exigencias propias de la autorización para edificar y aquellas asociadas a la recepción final y habilitación efectiva del proyecto.

- 4.5. En este contexto, y considerando que las vías materia del presente análisis no poseen actualmente la calidad de bienes nacionales de uso público, resulta pertinente señalar que el ordenamiento jurídico contempla mecanismos destinados a permitir su eventual regularización e incorporación al dominio público mediante la ejecución y recepción de las correspondientes obras de urbanización.

Entre dichos mecanismos se encuentra el previsto en el artículo 65 de la LGUC, relativo a urbanizaciones ejecutadas por particulares, disposición que permite abordar situaciones como la descrita, particularmente respecto de vías interiores o accesos privados que requieren ser habilitados conforme a estándares urbanísticos y de infraestructura compatibles con el desarrollo de proyectos de edificación.

A este respecto, la urbanización voluntaria —en la medida que sea aprobada, ejecutada y posteriormente recepcionada por la Dirección de Obras Municipales— constituye una vía jurídicamente idónea para regularizar las condiciones de acceso y dotación de infraestructura del predio, pudiendo incluso derivar en la incorporación de dichas vías al dominio público, siempre que se dé cumplimiento a las exigencias legales y reglamentarias aplicables.

Ahora bien, según consta en la observación N°1 del acta emitida por la Dirección de Obras Municipales, se señala la inexistencia en la OGUC de una regulación específica que precise el procedimiento aplicable para la implementación de lo dispuesto en el artículo 65 letra d) de la LGUC. Sin perjuicio de ello, dicha circunstancia no obsta a la aplicación de la referida norma legal, por cuanto se trata de una disposición plenamente vigente y obligatoria, cuya eficacia no se

encuentra supeditada a un desarrollo reglamentario expreso, sin perjuicio de las dificultades prácticas o interpretativas que puedan suscitarse en su aplicación.

En consecuencia, la ausencia de un procedimiento específico en la OGUC no habilita a descartar, limitar o tornar inaplicable el mecanismo previsto por el legislador, debiendo la autoridad administrativa, en el ejercicio de sus competencias, ponderar su procedencia conforme a los antecedentes del caso concreto, los principios que rigen la actuación administrativa y el deber de dar aplicación efectiva a las normas legales vigentes.

5. Que 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, resuelvo lo siguiente;

RESUELVO :

- I. **RECHÁZASE LA RECLAMACIÓN** interpuesta por Oliver San Juan Reydet de fecha 24.06.2025, presentada en contra de la Resolución DOM N°463/2025 de fecha 09.06.2025, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, que resolvió rechazar la solicitud de permiso de edificación de obra nueva ingresada mediante el expediente N°04045/2025 de fecha 07.03.2025, correspondiente al predio con Rol N°7019-38, 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. **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 CÚPLASE



MARCELO RUÍZ FERNÁNDEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

DISTRIBUCIÓN:

- Oliver San Juan Reydet: ricardo.jungk@cl.gt.com / cristobal.solar@nefab.com / denilton.andrade@nefab.com
- DOM Viña del Mar: Quillota N°152, Viña del Mar.
- Alcaldesa de Viña del Mar: Arlegui N°615, Viña del Mar.
- Concejo Municipal: Arlegui N°615, Viña del Mar.
- Archivo digital: mbernal@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()