



**TRABAJANDO
PARA USTED**

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS
DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N° 53 del
19.03.2026, PREDIO ROL 3120-21 y 3120-432,
PRESENTADA POR VICTOR QUIROZ C., COMUNA DE
VIÑA DEL MAR.

RESOLUCIÓN EXENTA N° . . . **582**

VALPARAÍSO, **31 JUL. 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 Víctor Quiroz C., de fecha 15.04.2026, 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 Resolución de Rechazo N° 53 de fecha 19.03.2026, para el predio Rol N° 3120-21 y 3120-432;
- h) Oficio Ord. N° 831 de fecha 11.05.2026 de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que solicita informe a la Dirección de Obras de Viña del Mar;
- i) Oficio Ord. N°532 de fecha 28.05.2026 de la Dirección de Obras de Viña del Mar que responde a solicitud.
- j) Carta ingresada por Víctor Quiroz C., con fecha 19.06.2026 . . .
- k) 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;
- l) 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;
- m) El Decreto Supremo (V. y U.) N°51 de fecha 25 de marzo de 2026, 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 Víctor Quiroz C., 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° 53 de fecha 19.03.2026 que deja sin efecto la Res. DOM N° 91 de fecha 03.02.2025 y rechaza solicitud de anteproyecto de obras de edificación de la inmobiliaria Lote 21 SPA. . .

De acuerdo a lo que señala en su presentación, el Sr. Víctor Quiroz C. solicita a esta SEREMI MINVU revisar el marco procedimental realizado por la DOM, quien transgredió lo establecido en el artículo

1.4.9 de la OGUC, habiendo tenido toda la información disponible para efectuar las observaciones en un solo acto en la oportunidad correspondiente.

En este mismo sentido, la DOM no acató lo instruido por esta Secretaría Regional Ministerial en lo referente a otorgar la autorización para la solicitud de anteproyecto 16463/2024, transgrediendo el art. 118 bis letra g) de la LGUC.

La DOM efectúa observaciones sin sustento y fuera del marco procedimental, tanto en la Res. de rechazo N° 91/2025 como en la Res. N° 53/2026, y esta última se incurre en múltiples y evidentes faltas a la verdad, con el manifiesto objetivo de no autorizar la solicitud de anteproyecto, sin importar la objetividad de los hechos.

Se configura entonces una clara intencionalidad que prioriza su interés particular por sobre el general, con ello vulnera los artículos 52 y 53 de la Ley N° 18.575, de la probidad administrativa.

En virtud de lo anterior se solicita, se instruya a la DOM para que se deje sin efecto la resolución de rechazo y se apruebe sin más trámite la solicitud de anteproyecto N° 14.463/2024

Que, en su defecto y conforme al art. 118 bis, letra g), dicte la resolución aprobatoria en su reemplazo. Que conforme al art. 15 se solicite a la CGR la instrucción del correspondiente sumario administrativo.

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° 831 de fecha 11.05.2026, 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. 532 de fecha 28.05.2026, mediante el cual se refiere a al reclamo deducido por el interesado en contra de la Res. DOM N° 53/2026.

- 2.2. En dicho oficio, la DOM indica que con fecha 01.10.2024 se ingresó a trámite solicitud de anteproyecto de edificación correspondiente al predio Rol N° 3120-21 y 3120-432, emplazados en Av. Reñaca Norte N° 30, comuna de Viña del Mar. Que producto de la revisión efectuada a los antecedentes originalmente acompañados, dicha DOM emitió acta de observaciones N° 2695/2024 de fecha 15.11.2024, formulándose observaciones relativas, entre otras materias, a la necesidad de identificar correctamente el acceso vehicular, así como la línea de nivel rectificado y suelo de proyecto en elevaciones, conforme lo dispuesto en el art. 5.1.5 de la OGUC.

Posteriormente, y atendido lo razonado por esta SEREMI MINVU mediante el Ord. N° 395 de fecha 24.02.2026, la DOM procedió a revisar nuevamente el estado de subsanación de las observaciones formuladas, ajustando el procedimiento a lo dispuesto en el artículo 1.4.9 de la OGUC, esto es, verificando específicamente si los antecedentes aclaratorios incorporados por el interesado permitían subsanar correctamente las observaciones contenidas en el acta respectiva.

En dicho contexto, la DOM advirtió que la materia observada no corresponde a una nueva observación incorporada extemporáneamente, sino que deriva directamente de la observación N° 2 del acta, relativa a la falta de identificación de la línea de nivel rectificado y suelo de proyecto en elevaciones.

- 2.3. Que a través del Ord. N° 395 de fecha 27.02.2026, esta SEREMI MINVU se pronunció, en atención a lo dispuesto en el art. 12 y 118 de la LGUC, respecto del reclamo interpuesto contra la Res. DOM N° 91/2025, que rechaza la solicitud de anteproyecto para la propiedad predio Rol : 3120-21.

En dicha oportunidad la DOM, a través del acta N° 2695/2024, emitió 5 observaciones al anteproyecto aludido, las que fueron respondidas mediante presentación de fecha 10.01.2025, dentro del plazo legal correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, la DOM emitió la Res. N° 91/2025 mediante la cual rechaza el anteproyecto, argumentando que « *el predio cuenta con un permiso de edificación vigente (N° 161/2017), respecto del cual se iniciaron sus respectivas obras* ».

Que el mencionado Ord. N° 395/2026 concluye en lo medular que, no resulta procedente rechazar la solicitud de anteproyecto de edificación, por los motivos indicados en la resolución N° 91/2025 y en particular por el mero hecho de que el predio cuente con un permiso de obras actualmente, toda vez que, en lo procedimental, ello no fue materia de revisión en acta de observaciones del ORD N°2695 de fecha 15.11.2024 y en lo principal, la solicitud de anteproyecto tiene por objeto definir y evaluar la viabilidad normativa según lo dispuesto en el artículo 1.1.2 de la OGUC y, en conformidad a lo reglado en el artículo 5.1.5 de la OGUC, las observaciones deben recaer exclusivamente en aspectos vinculados a normas urbanísticas.

En definitiva, nuestro Ord. N° 395/2026 indicó que la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar desarrolló un procedimiento que no se ajustó a lo establecido en la normativa vigente, al rechazar la solicitud por un motivo diferente a lo dictado en el acta de observaciones, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 1.4.9 de la OGUC y por no basarse su resolución en asuntos vinculados a normas urbanísticas, incumpliendo con ello el artículo 5.1.5 de la OGUC. Producto de lo anterior, esta SEREMI acogió la reclamación presentada, en mérito a que los motivos del rechazo de la solicitud por parte de la DOM no serían procedentes, **y en dicho contexto, esta Secretaría Regional Ministerial, a través del Ord. N° 395/2026 instruyó a la DOM de Viña del Mar a dejar sin efecto la Resolución N° 91/2025 y otorgar la autorización para el anteproyecto**, instrucción que fue incumplida por parte de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, pues emitió una nueva resolución (53 de fecha 19.03.2026) que dejó sin efecto la Res. DOM N° 91/2025 que rechaza solicitud de anteproyecto de edificación, sin embargo, no otorgó la autorización requerida, y se remitió únicamente a ajustar el procedimiento establecido en el art. 1.4.9 de la OGUC, es decir, al estado de revisión de la respuesta a las observaciones realizadas por el interesado en respuesta al acta N° 2695/2024.

- 2.4. Que de acuerdo a lo anterior, es posible advertir que la DOM ya tuvo la instancia para observar la solicitud de anteproyecto, correspondiente al periodo que medió entre la respuesta a las observaciones (10.01.2025) y la emisión de la Resolución de Rechazo N° 91/2025 (03.02.2025)

- 2.5. Que, el artículo 24 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, establece entre sus materias lo siguiente :

« En el ejercicio de las funciones descritas en las letras a), b), c) y g) del inciso primero de este artículo, la unidad encargada de obras municipales deberá dar estricto cumplimiento a las instrucciones que imparta la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva en el marco de su labor de supervigilancia de acuerdo con los artículos 4° y 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. »

3. En ese contexto, de conformidad a lo señalado en los puntos anteriores, con los antecedentes tenidos a la vista, en base a las disposiciones normativas previamente señaladas, es posible establecer que la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar no dio cumplimiento a la instrucción impartida por esta Secretaría Regional Ministerial a través del Ord. N° 395/2026, incumpliendo lo dispuesto en el art. 24 de la Ley N° 18.695.

4. Respecto de una de las observaciones que motivaron el rechazo y emisión de la Res. DOM N° 53/2026, reñida al incumplimiento de la norma de antejardín, es posible informar que la normativa estipulada en el artículo 8.6 para la zona V-3 establece lo siguiente: « En las zonas en que se exija antejardín, los cuerpos salientes no podrán ser mayores a la mitad de la medida del antejardín y sólo serán permitidos como prolongaciones del tercer piso y superiores. Sin perjuicio de lo anterior, en edificaciones de sólo dos pisos, se permitirán salientes de hasta un metro cincuenta, como prolongaciones del segundo piso. En los casos mencionados, los cuerpos salientes sólo podrán ser destinados a balcones, terrazas, jardineras u otros elementos ornamentales análogos. Así también, se permitirá la instalación de marquesinas de seguridad sólo en los accesos de los edificios, para la protección de sus residentes, siempre que éstas se construyan a partir del tercer piso y no superen una longitud de volado de 1,5 metros adicionales a la longitud de los cuerpos salientes normados en la presente disposición».

Sobre la materia, y como ya se indicó con anterioridad, tanto el acta de observaciones emitida a través del Ord. DOM N° 2695 de fecha 15.11.2024, como la Resolución de rechazo N° 91 de fecha 03.02.2025, no hacen referencia al incumplimiento de la norma de antejardín establecida en el artículo 8.6 del PRC de Viña del Mar, sólo en la Resolución N° 53 de fecha 19.03.2026 se hace referencia a este incumplimiento normativo.

Sin perjuicio de lo anterior, y para determinar el cumplimiento de la normativa de antejardín estipulada en el art. 8.6 del PRC de Viña del Mar, se debe tomar en consideración los siguientes preceptos:

El artículo 2.1.23. de la OGUC estipula que, en los Instrumentos de Planificación Territorial la altura máxima de edificación se expresará siempre en metros, sin perjuicio de fijar, además, número máximo de pisos en sectores determinados.

En los casos en que un Instrumento de Planificación Territorial haya fijado la altura de edificación en pisos, sin explicitar su medida en metros, ésta se determinará multiplicando 3,50 m por el número de pisos.

“Altura de edificación”: la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo

“Suelo natural”: estado natural del terreno anterior a cualquier modificación artificial practicada en él.

En este sentido, la norma estipulada en el art. 8.6 del PRC, debe cumplirse a partir del suelo natural del terreno y no desde el nivel de antejardín establecido en el proyecto.

Lo anterior, deberá ser corroborado por la DOM de Viña del Mar, al momento de revisar el proyecto de edificación correspondiente.

5. Se debe tener presente que el reclamo resuelto mediante Ord. N° 395 de fecha 24.02.2026, fue abordado en base a la normativa de reclamaciones anterior a la entrada en vigencia de la Ley 21.718, en virtud de lo cual no puede en rigor hacerse valer en este específico instante lo dispuesto en el literal g) del artículo 118 bis de la LGUC, lo que no aplica a la presente resolución, la que sí se ampara plenamente en la Ley 21.718.

Por último debe tenerse presente que, a través del ingreso de fecha 10.06.2026, el Sr. Víctor Quiroz C., solicita a esta SEREMI MINVU desistir de la petición referida a que se solicite a la CGR el correspondiente sumario administrativo, en contra de la DOM de Viña del Mar, conforme lo establece el art. 15 de la LGUC.

6. En conclusión, y conforme a lo anteriormente señalado, se acoge la reclamación, y se establece que, de repetirse los incumplimientos procedimentales detectados, además de transgresiones a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley N° 18.695, indicadas en el numeral 2.5. de la presente resolución, se aplicará contra la DOM de Viña del Mar lo dispuesto en el artículo 15 de la LGUC.

RESUELVO:

- I. **ACÓJASE LA RECLAMACION** interpuesta por Víctor Quiroz C. con fecha 15.04.2026, presentada en contra de la Resolución DOM N° 53 de fecha 19.03.2026, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, que resolvió rechazar la solicitud de anteproyecto de obras de edificación de la inmobiliaria Lote 21 SPA, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, debiendo la DOM dejar sin efecto la Resolución reclamada.
- II. **INSTRÚYASE a la DOM a reemplazar la resolución reclamada y otorgar la autorización correspondiente**, en los términos dispuestos en los literales f) y g) del artículo 118 bis, en atención a las consideraciones de hecho y de derecho expuestas en la parte considerativa de la presente resolución. La DOM deberá informar el cumplimiento de ello en un plazo de 5 días hábiles desde la notificación de la presente Resolución.
- III. **TENGASE PRESENTE QUE**, el eventual incumplimiento de lo resuelto en el numeral precedente, será abordado a través de lo establecido en el artículo 15 de la LGUC, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 118 bis letra g) de la LGUC.
- IV. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución conforme a la distribución.
- V. **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
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

INCLUIDO: Expediente

FDV / PAG 1

DISTRIBUCIÓN:

- Víctor Quiroz Castro. vquiroz@quirozypuelma.cl
- Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar. Quillota N°152, Viña del Mar
- Alcaldesa de la Municipalidad de Viña del Mar. Quinta Arlegui n° 615, Viña del Mar
- Consejo Municipal de Viña del Mar. Quinta Arlegui n° 615, Viña del Mar.
- Archivo digital: mbernal@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)