

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N° 026/2026, PREDIOS ROL N°1023-3 Y N°1023-4, PRESENTADA POR RICARDO LABARCA K., COMUNA DE EL QUISCO.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 587

VALPARAÍSO, 05 AGO. 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 Ricardo Labarca K de fecha 06.03.2026. que interpone un reclamo conforme a los artículos 12 y 118 Bis de la LGUC, en contra de la Dirección de Obras Municipales de EL Quisco, con motivo del Ord. N°026/2026 de fecha 03.02.2026 que rechaza la Solicitud de Anteproyecto de Edificación para Obra Nueva N°2025/0199, para los predios Rol N°1023-3 y N°1023-4.
- h) Oficio Ord. N°678 de fecha 13.04.2026 de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que Solicita informe a la Dirección de Obras de EL Quisco.
- i) Oficio Ord. N°42/2026 de fecha 22.04.2026 de la Dirección de Obras de EL Quisco 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, que me designa en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la región de Valparaíso.

CONSIDERANDO :

1. Que, a través de la presentación de fecha 06.03.2026, realizada por el Sr. Ricardo Labarca K. en representación de Seminario Pontificio de Santiago, se interpone un reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de EL Quisco, con motivo del Ord. N°026/2026 de fecha 03.02.2026, el cual rechazó la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación para Obra Nueva N°2025/0199 de fecha 31.03.2025.
2. Que el señalado oficio Ord. N°026/2026 estableció como única causal de rechazo lo siguiente :

"Respuesta a la actas de observaciones no es concordante con anteproyecto presentado según ingreso 199/2025. Se cambia todo el proyecto, deberá ingresar anteproyecto nuevamente haciendo mención a ingresos anteriores para mejor resolver."

Cabe hacer presente, que el Acta de Observaciones correspondiente a la Solicitud N°2025/0199, la cual tiene fecha 19.08.2025, estableció la siguiente observación:

"Proyecto presentado es observado deberá cumplir con lo indicado en Art. 3.1.4 PUNTOS DE 1 AL 7, REVISAR O.G.UC., lo referente a Anteproyecto.

Medidas de los lotes no son concordantes con plano 112 del año 1968 todo ello lo indicado en plano descrito archivado en CBR Casablanca, por lo tanto, no es factible revisar anteproyecto en cuanto todas sus superficies no son concordantes.

Ya que al ser diferentes los metros cuadrados del terreno se modifican todas las condicionantes establecidas como normas urbanísticas vale decir calculo de aportes al espacio público, estacionamientos densidades etc.

Proyecto presentado no da cumplimiento con lo indicado en art. 2.4.1 estacionamientos efectúa descuento revisar DDU 288 DE FECHA 4/7/2015.

Solicitud presentada no corresponde. Presentación tiene como finalidad aprobar un anteproyecto de loteo que posteriormente se acogerá a copropiedad, no obstante, la solicitud presentada es SOLICITUD APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN, siendo que para el caso debió presentar una SOLICITUD APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE LOTEO, el cual en el Campo 6 – Condicionantes del Anteproyecto permite indicar trámites simultáneos como fusión, subdivisión, estudio por área de riesgo, edificación entre otros.

La presentación incluye la gestión de etapas conjuntamente: 1° Fusión; 2° Loteo y 3° Copropiedad. En atención a lo anterior, es dable señalar que de acuerdo al Art. 3.1.3 OGUC, está permitido subdividir y fusionar simultáneamente

(en ese orden), y no fusionar y subdividir. Por lo tanto, debido a que la etapa final está condicionada a la aprobación de las dos primeras etapas, no es viable aprobar el anteproyecto de loteo, pues su origen es producto de un procedimiento que no está contemplado en la normativa vigente. "

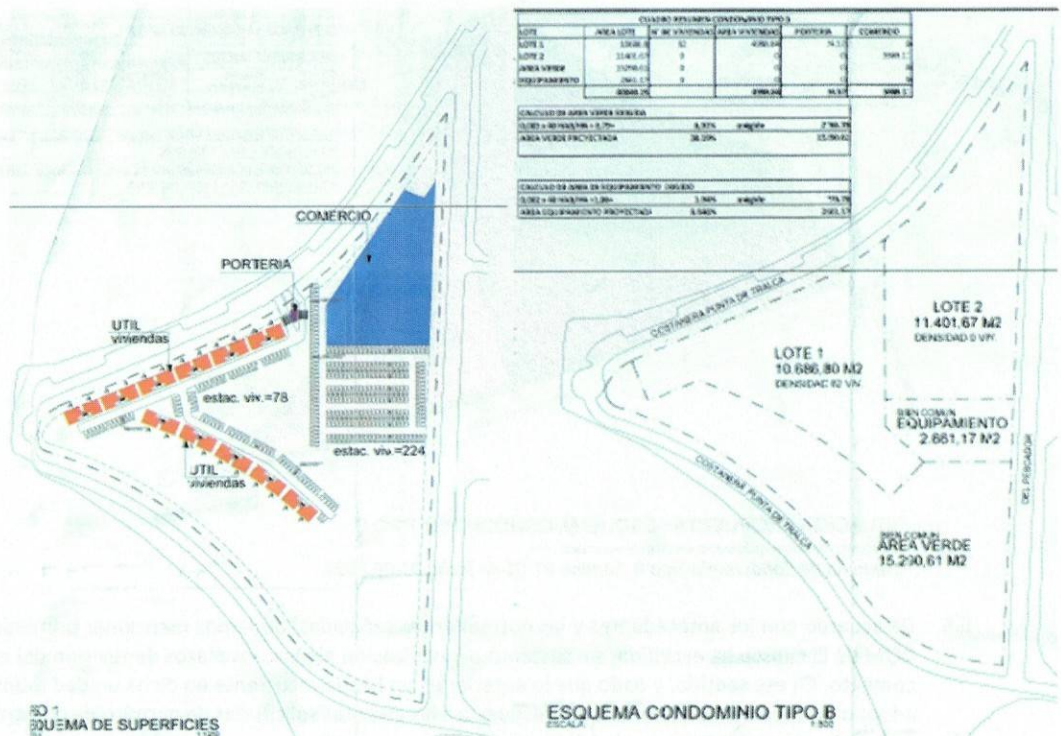
3. Que el mencionado Ord. N°026/2026 de fecha 03.02.2026 fue notificado a los particulares con fecha 04.02.2026 por medio de correo electrónico, según se acredita, por lo que la reclamación ingresada ante esta SEREMI MINVU con fecha 06.03.2026 se encuentra dentro del plazo contemplado y cumple con los 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.
4. Que, a través de nuestro Ord. N°678 de fecha 13.04.2026, esta SEREMI MINVU, conforme a lo dispuesto en los artículos 12 y 118 Bis de la LGUC, solicitó a la DOM de EL Quisco informar al tenor de la reclamación ingresada por el Sr. Ricardo Labarca K., además de remitir los documentos que conformarman el expediente de solicitud de regularización y los antecedentes que motivaron su actuación.
5. Que, por medio del oficio Ord. N°42/2026 de fecha 22.04.2026, la DOM de El Quisco responde a la solicitud de informe requerida por medio de nuestro Ord. N°678/2026, informando en lo que interesa :
 - 5.1 Primeramente, que a su criterio, la presentación habría sido presentada fuera de plazo, dado que ésta se emitió con fecha 03.02.2026 y el reclamo fue presentado ante esta SEREMI MINVU el 06.03.2026, excediendo los plazos establecidos en la LGUC.
 - 5.2 De acuerdo con las respuestas a las observaciones ingresadas ante la DOM, éste señala que las respuestas ingresadas se plantearon desde una solución muy diferente a la del anteproyecto inicialmente revisado, por lo que, según indica, contravienen las disposiciones de los incisos 5, 6 y 7 del artículo 1.4.7. de la OGUC, relativo a los "elementos sustantivos" de un anteproyecto.
 - 5.3 Que, dentro de la propuesta de anteproyecto, se plantea la fusión y subdivisión simultánea de los predios involucrados, actuaciones importantes para la definición de los futuros lotes resultantes sobre los cuales se proponen las edificaciones, las cuales también fueron modificadas en forma y distribución en el ingreso de respuestas a las observaciones, modificando completamente los parámetros de revisión de normas urbanísticas planteadas inicialmente.
 - 5.4 Finalmente, señala que esta propuesta de fusión y subdivisión simultánea de los predios, no se encuentra reglamentado en la OGUC, indicando que en el artículo 3.1.3. de la OGUC sólo se encuentra normada la subdivisión y fusión simultánea, por lo que autorizar el anteproyecto en tales condiciones implicaría validar tácitamente un procedimiento no regulado.

Acompaña a su respuesta la solicitud de anteproyecto, los documentos que componen las respuestas a observaciones y el acta de rechazo de la solicitud.

6. Que de los antecedentes tenidos a la vista aportados tanto por el particular interesado como por la Dirección de Obras Municipales de El Quisco, y conforme con lo señalado en la letra f) del artículo 118 Bis de la LGUC, esta SEREMI MINVU informa lo siguiente :
 - 6.1 El inciso undécimo del artículo 116 de la LGUC, establece que *"podrán someterse a la aprobación del Director de Obras municipales, anteproyectos de loteo, de edificación o de urbanización. El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquel y con las que se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la misma Ordenanza."*
 - 6.2 Luego, el artículo 1.1.2. de la OGUC define al anteproyecto como la *"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 vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza"*.

A su vez, el artículo 5.1.5. del mismo cuerpo normativo, establece los antecedentes que se deben presentar ante la Dirección de Obras Municipales para la aprobación de anteproyectos, señalando en su inciso tercero 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 esta Ordenanza"*.

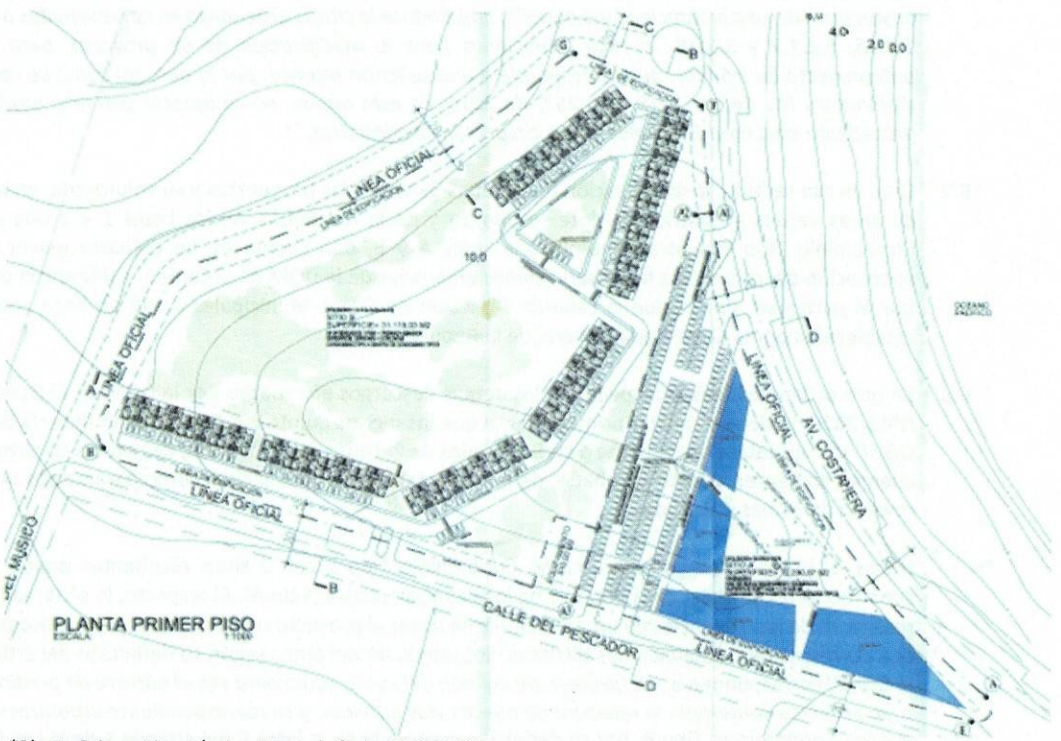
Finalmente, el inciso segundo del artículo 3.1.3. de la OGUC establece que *"Para la aprobación de anteproyectos que involucren dos o más predios, no se requerirá efectuar las fusiones, subdivisiones o rectificaciones de deslindes que se contemplen. En la resolución aprobatoria del anteproyecto se consignará la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso, siendo requisito para otorgar éste que se haya perfeccionado la actuación correspondiente."*
 - 6.3 Ahora bien, en base a los antecedentes que componen la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación para Obra Nueva N°2025/0199, podemos señalar que éste corresponde a un proyecto de Viviendas tipo departamentos y Locales Comerciales acogidos a Condominio Tipo B, donde inicialmente se propuso 62 unidades de vivienda agrupados en edificaciones de 3 pisos y locales comerciales en placa, áreas verdes y equipamientos, sin circulaciones, distribuidos de la siguiente forma en los predios :



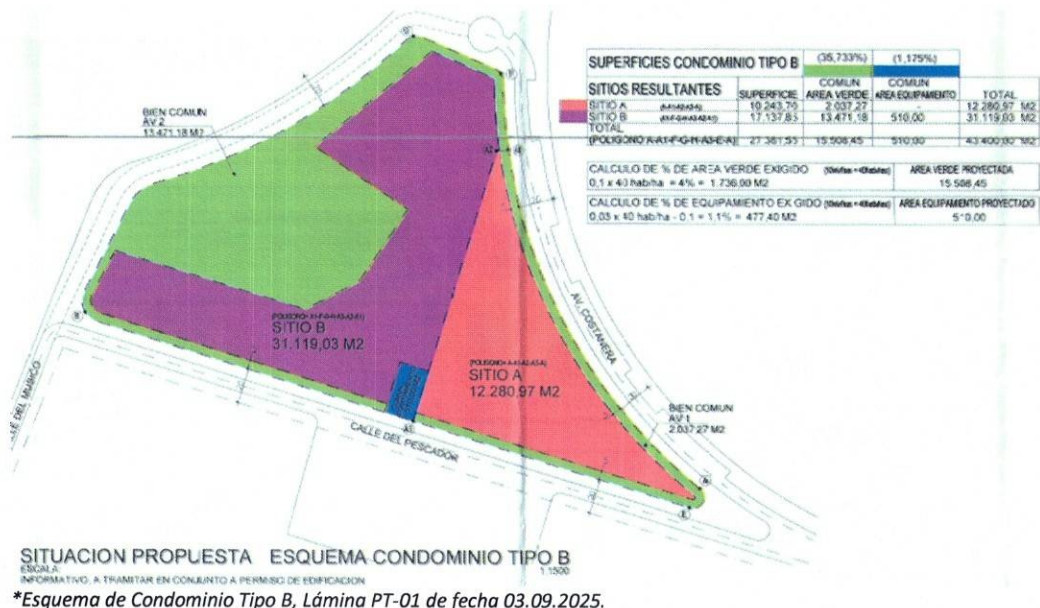
*Esquema de superficies y Esquema de Condominio Tipo B, Lámina PT-01 de fecha 18.03.2025.

- 6.4 Que, la DOM de El Quisco emitió la correspondiente Acta de Observaciones con fecha 19.08.2025, es decir, 142 días posteriores al ingreso de la solicitud, informando a los particulares de las observaciones transcritas en el Considerando 2 de la presente Resolución.
- 6.5 Los interesados ingresaron las respuestas a observaciones con fecha 08.09.2025, acompañando una carta dando respuesta a cada uno de los puntos indicados en el acta.

En ese sentido, la nueva planimetría que compone el proyecto, corresponde también a un Condominio Tipo B, compuesta por 54 unidades de Viviendas Unifamiliares (casas de 2 pisos), 11 locales comerciales, equipamiento y áreas verdes, distribuidos de la siguiente forma :



*Planta Primer Piso, Lámina PT-01 de fecha 03.09.2025.



- 6.5 De acuerdo con los antecedentes y las normas antes señaladas, podemos mencionar primeramente que la DOM de El Quisco ha excedido, sin sustento ni justificación alguna, los plazos de revisión del expediente en comento. En ese sentido, y dado que lo anterior es un hecho recurrente en dicha unidad municipal, deberá adoptar las medidas tendientes a dar respuesta a las distintas solicitudes de permiso de construcción dentro de los plazos establecidos por la LGUC y la OGUC.
- 6.6 Ahora bien, respecto del desarrollo del proyecto, este ha presentado variaciones sustantivas entre la primera revisión efectuada por la DOM de El Quisco, que derivó en el Acta de Observaciones correspondiente, y el posterior ingreso del Plano PT-01 de fecha 03.09.2025, modificándose tanto la distribución de las áreas del Condominio Tipo B, como el tipo y la cantidad de unidades de vivienda y su distribución en el proyecto, así como el desarrollo de los locales comerciales propuestos.

En ese sentido, las normas vigentes no permiten que un particular, con motivo de la respuesta al Acta de Observaciones, introduzca modificaciones que no sean para aclarar las observaciones emanadas por la correspondiente DOM. Dicho criterio ha sido emanado desde la Contraloría General de la República por medio de sus Dictámenes N°000016N15 y N°009732N20; este último señala que *"en lo relativo a la posibilidad de modificar un anteproyecto en aspectos diversos a los observados en el acta a que se refiere el señalado artículo 1.4.9. de la OGUC, como plantea la peticionaria, es del caso manifestar, coincidiendo con lo informado por la SEREMI y por la nombrada corporación edilicia, que no se advierte que la LGUC ni la OGUC hayan previsto una instancia como aquella, limitándose la citada ordenanza en sus reseñados artículos 1.4.7, 1.4.16, 5.1.1.7 y 5.1.18., a regir situaciones para la modificación de un proyecto, pero no la de un anteproyecto en trámite -que corresponde a una solicitud distinta- por lo que, tal como se consignó en los dictámenes N°s 16, de 2015 y 25.257, de 2016, de este origen, no se aprecia sustento jurídico que haga procedente esas modificaciones en las circunstancias descritas."*

- 6.7 Que, en ese sentido, la modificación de los tipos de viviendas propuestos y su volumetría, en la distribución de áreas verdes al interior del lote resultante y de la morfología de los Lotes 1 y 2 que componen el Condominio Tipo B, ahora denominados Sitios A y B, dan cuenta de un ejercicio mayor que la mera adecuación del proyecto a las observaciones emanadas de la DOM de El Quisco, a diferencia de lo señalado por el particular, por lo que la referida Dirección de Obras Municipales actuó en línea con los criterios establecidos por la Contraloría General de la República.
- 6.8 En otro orden de ideas, y respecto de los demás descargos efectuados por la DOM de El Quisco en su Ord. N°42/2026, podemos señalar primeramente que los incisos quinto, sexto y séptimo del artículo 1.4.7. de la OGUC son aplicables únicamente a las Solicitudes de Permiso de Edificación, de Loteo o de Urbanización que cuentan con anteproyecto aprobado, debiendo establecer dichos incisos como parámetros adicionales a la revisión de dichas solicitudes.

Luego, el proyecto se considera como Condominio Tipo B con 2 sitios resultantes donde se proyectan construcciones de viviendas (Sitio B) y de locales comerciales (Sitio A). Al respecto, lo observado por la DOM respecto de las exigencias de urbanización y de tratar al proyecto como un loteo es improcedente, toda vez que corresponden a actuaciones distintas. Los loteos de terrenos, según su definición del artículo 1.1.2. de la OGUC, corresponden a un *"proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización"*, mientras que los Condominios Tipo B, por su definición contenida en la letra C del artículo 1 de la Ley N°21.442 que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, son aquellos *"en el que se atribuye dominio exclusivo sobre los sitios en que se divide un predio, quedando bajo el dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulaciones o áreas verdes. Estos condominios requieren, al menos, la aprobación y ejecución de un permiso que contemple las redes, instalaciones y obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública y/o las obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, que fueren necesarias para que los sitios puedan ser edificados y habilitados para su uso urbano, de*

acuerdo con los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior es sin perjuicio de la obtención del correspondiente permiso para la edificación conjunta de los sitios, por parte del titular del proyecto, o bien, de la obtención de los respectivos permisos para la edificación de los sitios, por parte de quienes adquieran dichas unidades". Dicho lo anterior, y considerando las características del proyecto, este no puede ser calificado como un Loteo, por lo que dicha observación es improcedente.

Finalmente, respecto de la fusión y subdivisión simultánea que alega el DOM, es dable señalar que el proyecto no da cuenta dicha actuación, efectuando solamente la fusión de los predios y, posteriormente, la conformación del Condominio Tipo B señalado en el párrafo anterior, por lo que lo señalado por la DOM es improcedente.

- 6.9 Que, en consecuencia, esta SEREMI MINVU, en el análisis de los antecedentes, elementos y normas descritas en los numerales anteriores, estima que las correcciones efectuadas con motivo del Acta de Observaciones de fecha 19.08.2025 escapan del ámbito de las correcciones estrictamente necesarias, entregando a la DOM un nuevo proyecto para su revisión, lo que no se contempla dentro de los artículos 1.4.9. y 1.4.10. de la OGUC -aplicando el criterio de los dictámenes N°16 de 2015 y N°9732 de 2020-, por lo que estima que el rechazo a la solicitud se encuentra debidamente justificada.
7. Finalmente, en virtud de los antecedentes presentados y del análisis de éstos y de las normas sobre urbanismo y construcción vigentes 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 :

- I. **RECHÁZASE LA RECLAMACIÓN** interpuesta por el Sr. Ricardo Labarca K. en representación de Seminario Pontificio de Santiago, con fecha 06.03.2026, presentada en contra del Ord. DOM N°026/2026 de fecha 03.02.2026, emitida por la Dirección de Obras Municipales de El Quisco, que resolvió el rechazo a la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación para Obra Nueva N°2025/0199 de fecha 31.03.2025, 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.

Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Obras Municipales de El Quisco deberá ceñirse estrictamente a los plazos y procedimientos establecidos en la LGUC, la OGUC y otras leyes que versen sobre materias de su quehacer, debiendo procurar la correcta aplicación de las disposiciones que le sean aplicables a los distintos proyectos que se sometan a su aprobación, según su naturaleza.

- 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.



FZV / PFS



ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

MARCELO RUIZ FERNÁNDEZ
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

DISTRIBUCIÓN:

- Sr. Ricardo Labarca K. (pablo@conurba.cl)
- Dirección de Obras Municipales de El Quisco (secretariadom@elquisco.cl)
- Alcalde de la Municipalidad de El Quisco.
- Consejo Municipal de El Quisco.
- Archivo digital: mbernal@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI (X) NO ()