

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N° 725/2025, PREDIO ROL 3156-1, PRESENTADA POR ANDRÉS ZAPICO GONZÁLEZ, COMUNA DE VIÑA DEL MAR.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 47

VALPARAÍSO, 16 ENE. 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 Andrés Zapico González de fecha 02.09.2025, que interpone un reclamo conforme a los artículos 12 y/o 118 bis de la LGUC, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, con motivo de la resolución DOM N°725/2025, de fecha 11.08.2025, que rechaza la solicitud de permiso de edificación ingresada con el N°7376/2025 para el predio Rol N°3156-1;
- h) Oficio Ord. N°1972 de fecha 24.10.2025 de esta SEREMI MINVU Valparaíso, que Solicita informe a la Dirección de Obras de Viña del Mar.
- i) Oficio Ord. N°1150 de fecha 14.11.2025 de la Dirección de Obras de Viña del Mar que responde a solicitud de informe.
- 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) La Resolución Exenta N° 41 de fecha 14/01/2026 que acoge abstención conforme con el artículo 12, N° 2 de la Ley N°19.880, de Belén Paredes Canales, Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso;
- m) Decreto Exento N° 21.2025 del MINVU que me designa como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso subrogante y establece orden de subrogación y la Resolución Exenta RA N° 272-494-2025 que me encomienda funciones directivas.

CONSIDERANDO :

- 1. Que se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, la presentación suscrita por Andrés Zapico González, donde interpone un reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Viña del Mar, con motivo de la resolución DOM N°725/2025, de fecha 11.08.2025, que rechaza la solicitud de permiso de edificación ingresada con el N°7376/2025 para el predio Rol N°3156-1.
- 2. Que de acuerdo a lo que señala en su presentación, su disconformidad radica en que la causal de rechazo invocada por la Dirección de Obras Municipales —referida a que la actividad que se pretende realizar en el equipamiento proyectado no sería concordante con lo permitido por el PRC en la zona en la cual se emplaza el proyecto— no estaría ajustada a la normativa vigente por existir, a su entender, una confusión en los términos utilizados por la referida unidad municipal para definir los conceptos que la OGUC establece para este tipo de edificaciones.



3. Que la resolución de rechazo se sustenta en lo siguiente: *"(...) la actividad que se solicita aprobar – local comercial para la venta de vehículos – no está permitida en la zona V4 del PRC en la cual se encuentra emplazado el predio donde se desarrolla el proyecto. En este contexto, se constata que el solicitante declaró inicialmente como destino del proyecto un "local comercial", sin embargo, del análisis de la documentación presentada, en particular de los planos y recintos contemplados, se desprende que la actividad que en realidad se pretende desarrollar corresponde a la venta de vehículos livianos, lo cual constituye un uso específico no autorizado en la referida zona. Esta discrepancia entre lo declarado y lo efectivamente proyectado impide dar curso a la aprobación solicitada, por no ajustarse a las disposiciones del instrumento de planificación territorial vigente."*
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 lugar, de conformidad al procedimiento establecido en el artículo 118 bis de la LGUC, a través de nuestro oficio Ord. N°1972 de fecha 24.10.2025, se solicitó a la DOM de Viña del Mar que evacuara un informe fundado en relación a la reclamación presentada ante esta SEREMI, el que fue contestado mediante el oficio DOM Ord. N°1150 de fecha 14.11.2025, a través del cual se exponen los argumentos que sustentan el rechazo.
- 4.2. En atención a la causal de rechazo del proyecto, corresponde precisar la terminología que la OGUC establece en materia de usos de suelo, clases de equipamiento y actividades específicas. En tal sentido, la Ordenanza define estos conceptos en diferentes artículos, según se expone a continuación:
- 4.2.1. El artículo 2.1.24. define el concepto de uso de suelo, circunscribiéndolo exclusivamente a los siguientes seis tipos:
- | | |
|---------------------------|-------------------|
| - Residencial | - Infraestructura |
| - Equipamiento | - Espacio Público |
| - Actividades Productivas | - Área Verde |
- Para los efectos del presente caso, se tendrá especialmente a la vista el uso de suelo Equipamiento, por cuanto constituye el marco en el que se circunscribe el proyecto de edificación rechazado por la Dirección de Obras Municipales.
- 4.2.2. Por su parte, el artículo 2.1.33 identifica las clases de equipamiento y establece, para cada una, un conjunto de actividades susceptibles a desarrollarse en ellas. Dicho artículo reconoce diez clases de equipamiento, las cuales acotan el uso de suelo señalado precedentemente, y se señalan a continuación:
- | | |
|-------------------|-----------------|
| - Científico | - Esparcimiento |
| - Comercio | - Salud |
| - Culto y Cultura | - Seguridad |
| - Deporte | - Servicios |
| - Educación | - Social |

En el presente análisis, corresponde circunscribirse a la clase *Comercio*.



- 4.2.3. A mayor abundamiento, el mismo artículo 2.1.33. indica que las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en la referida disposición. En específico, la clase comercio enumera una serie de actividades de "compraventa de mercaderías diversas", entre las cuales no se especifica explícitamente la venta de vehículos livianos, sin embargo, agrega al final la frase "y similares", lo que determina que el listado allí descrito no es taxativo ni restrictivo y, por ende, la venta de vehículos livianos podría circunscribirse en dicha clase de equipamiento.

En consecuencia, sería posible inferir en primera instancia, que el proyecto en cuestión correspondería a un proyecto con uso de suelo equipamiento, de clase comercio y que su actividad sería la de venta de vehículos livianos.

- 4.3. Por su parte, la DOM de Viña del Mar indica que la causal se sustenta en que la Ordenanza del Plan Regulador Comunal (PRC) de Viña del Mar, especifica de manera diferenciada, en su artículo 3°, la venta de vehículos livianos como una actividad distinta de local comercial -- ambas asociadas al uso de equipamiento clase comercio -- por lo que, a su parecer, si las normas de uso del suelo, subdivisión y edificación establecidas en el artículo 17° del PRC, no permiten explícitamente la venta de vehículos livianos, no estaría permitido construir proyectos que contemplen esa actividad.
- 4.4. A mayor abundamiento, las normas de *uso de suelo* permitidas para la zona V4 establecidas en el artículo 17° del PRC, corresponden a las siguientes:

- " **1. Usos de suelo:**
- 1.1. Usos permitidos**
- 1.1.1. Residencial:** Vivienda, Hotel, Hostería, Hospedería, Residencial.
- 1.1.2. Equipamiento:**
 Comercio: Centro Comercial, Pequeño Supermercado, Pequeña Multitienda, Mercado, Local Comercial, Restaurante, Fuente de Soda.
 Culto: Cultura: Museo, Biblioteca (...)
- 1.1.3. Espacio Público.**
- 1.1.4. Área Verde:** Parque, Plaza, Jardín, Juegos Infantiles.
- 1.2. Usos prohibidos:** Todos los no consignados en los numerales anteriores."

En ese contexto, el instrumento de planificación, el cual separa la venta de vehículos livianos como una actividad diferente a la de local comercial, deja establecido que para esta zona se permiten ciertas actividades del uso de suelo de equipamiento de clase comercio, no encontrándose dentro del listado la actividad de "venta de vehículos livianos".

Finalmente, en el punto 1.2 de la disposición mencionada, se consignan los "*usos prohibidos*" para la zona, dejando fuera todos los que no se encuentren consignados en los numerales anteriores, dentro de los cuales se encontraría el 1.1.2. referido a equipamiento.

- 4.5. Ahora bien, a partir de las definiciones y precisiones contenidas en la OGUC, desarrolladas en el punto 4.2 de la parte considerativa de la presente resolución, corresponde efectuar una interpretación armónica y sistemática del alcance de la restricción establecida en el numeral "1.2 Usos prohibidos" de la zona V4 del PRC de Viña del Mar. En este contexto, dicha disposición debe entenderse referida principalmente a los usos de suelo definidos en el artículo 2.1.24 de la OGUC, sin que ello suponga, por sí solo, la habilitación automática de cualquier actividad específica al interior de una determinada clase de equipamiento, resultando necesario que la procedencia de dichas actividades sea evaluada en cada caso concreto, a la luz del conjunto de normas urbanísticas aplicables y del contenido efectivo del proyecto sometido a revisión.



En consecuencia, para efectos de analizar si la actividad "venta de vehículos livianos" se encuentra permitida en la zona V4 del PRC, correspondería verificar que dicha actividad se encuentre específicamente permitida, o bien, que esté contenida en otro destino permitido para la clase comercio en una relación género-especie, siendo esta última situación la que ocurre con el caso de local comercial o centro comercial, los cuales contienen de manera genérica destinos más específicos, como los establecidos en el artículo 3 del PRC de Viña del Mar, tal como la "venta de vehículos livianos".

En este sentido, y considerando que el uso de suelo Equipamiento se encuentra permitido en la zona V4, así como también la clase Comercio, esta Secretaría Regional estima que no resultaría jurídicamente procedente fundar el rechazo del proyecto únicamente en la falta de mención expresa de la actividad de venta de vehículos livianos, en la medida que dicha actividad pueda razonablemente entenderse comprendida dentro de la clase de equipamiento comercio y de las actividades propias de locales o centros comerciales - expresamente permitidas en la referida zona - conforme a la definición amplia y no taxativa contenida en el artículo 2.1.33 de la OGUC.

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. **ACÓJASE LA RECLAMACION** interpuesta por Andrés Zapico González ingresada con fecha 02.09.2025 ante esta SEREMI, presentada en contra de la Resolución DOM N°725/2025 de fecha 11.08.2025, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, que resolvió rechazar la solicitud de aprobación de proyecto de edificación individualizada con el N°7376/2025, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, debiéndose dejar **totalmente** sin efecto.
- II. **INSTRÚYASE** a la DOM de Viña del Mar a **reemplazar la resolución reclamada**, en los términos dispuestos en el literal f) del artículo 118 bis, en atención a las consideraciones de hecho y de derecho expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.
- III. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución conforme a la distribución.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE



JAVIER CALDERÓN CALDERÓN
Secretario Regional Ministerial (S)
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

FZV / CA

DISTRIBUCIÓN:

- Andrés Zapico González: andreszg@gmail.com.
- Banco Santander Chile: Calle Banderas 140, Santiago.
- DOM Viña del Mar: Quillota N°052, Viña del Mar.
- Alcaldesa de Viña del Mar: Arlegui N°615, Viña del Mar.
- Concejo Municipal: Arlegui N°615, Viña del Mar.
- Archivo
- Oficina de Partes

ADJUNTA: Devuelve expediente del ingreso.

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

