

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N°747/2025, PREDIO ROL 819-14, PRESENTADA POR MILENKO ÁVALOS VILLALONGA, COMUNA DE VIÑA DEL MAR.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 53

VALPARAÍSO, 19 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 Milenko Ávalos Villalonga de fecha 27.08.2025, 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°747/2025, de fecha 18.08.2025, que rechaza la solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación ingresada con el N°20.789/2024 para el predio Rol N°819-14;
- h) Oficio Ord. N°1956 de fecha 23.10.2025 de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que Solicita informe a la Dirección de Obras de Viña del Mar;
- i) Oficio Ord. N°1276 de fecha 11.12.2025 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) Decreto de nombramiento N° 22 (V. y U.), de fecha 06 de mayo del año 2022, que me designa en el cargo de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de 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 Milenko Ávalos Villalonga, donde interpone un reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Viña del Mar, con motivo de la resolución DOM N°747/2025, de fecha 18.08.2025, que rechaza la solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación ingresada con el N°20.789/2025 para el predio Rol N°819-14.
- 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 el anteproyecto no da cumplimiento a la densidad máxima establecida por el instrumento de planificación territorial vigente en la comuna de Viña del Mar — no estaría ajustada a la normativa vigente por existir, a su entender, una interpretación errónea, por parte de la referida unidad municipal, de las disposiciones que establece la normativa urbana en términos de cálculo de densidad.
- 3. Que la resolución de rechazo se sustenta en lo siguiente: *"Que, la edificación proyectada, correspondiente a una edificación colectiva constituida por tres viviendas y un edificio*



destinado a oficina de dos pisos, no cumple con la densidad máxima permitida de habitantes por hectárea establecida para la zona RE-4 del Plan Seccional Recreo del Plan Regulador Comunal; Que, el solicitante ha declarado en el formulario de solicitud y en los planos de arquitectura antecedentes erróneos, registrando un cumplimiento que no se ajusta a la cifra correcta calculada de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 2.1.22 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”

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°1956 de fecha 23.10.2025, 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°1276 de fecha 11.12.2025, a través del cual se exponen los argumentos que sustentan el rechazo.
- 4.2. En otro orden de ideas, y en relación con el argumento del reclamante en cuanto a que el anteproyecto podría acogerse a las disposiciones del artículo 6.1.8 de la OGUC, específicamente al beneficio consistente en el incremento de hasta un 25% de la densidad máxima establecida por el respectivo instrumento de planificación territorial, corresponde precisar que dicha norma supedita la procedencia de dicho beneficio al cumplimiento copulativo de una serie de condiciones.

Entre tales exigencias, la disposición citada establece que el proyecto debe *“cumplir con una superficie mínima de patio de 24 m² por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común”*. Al respecto, del análisis de los antecedentes acompañados y tenidos a la vista, no es posible verificar el cumplimiento de dicha condición, toda vez que el proyecto no acredita disponer de la superficie mínima de patio exigida por unidad de vivienda ni contempla, en su defecto, una superficie equivalente de área verde de uso común.

En mérito de lo anterior, no resultaría procedente considerar, para efectos del cálculo de densidad del anteproyecto, el incremento del 25% previsto en el artículo 6.1.8 de la OGUC, debiendo evaluarse dicho parámetro conforme a las reglas generales establecidas por el instrumento de planificación territorial aplicable a la zona en que se emplaza el proyecto. En este contexto, la densidad máxima exigible en el caso en análisis —sea esta bruta o neta, según se precisará más adelante— corresponde a 270 habitantes por hectárea, conforme a lo dispuesto por el respectivo instrumento de planificación.

- 4.3. En lo que respecta a determinar si la densidad establecida por las normas urbanísticas aplicables a la zonificación definida por el Plan Seccional Recreo (PSR) del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar corresponde a una densidad bruta o neta, resulta necesario atender, en primer término, a la forma en que dicho instrumento define esta norma urbanística. Al respecto, el artículo 13° de la ordenanza del PSR —que regula las normas de uso de suelo, subdivisión y edificación de las distintas zonas que comprende— se limita a señalar, en todos los casos, la existencia de una “densidad”, sin calificarla expresamente como bruta o neta.

Distinta es la situación al remitirse al instrumento de planificación territorial de jerarquía comunal vigente a la época de aprobación del PSR, esto es, el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar del año 2002, cuyo artículo 6° dispone expresamente que:



*"Para los efectos de la presente Ordenanza la aplicación del coeficiente de constructibilidad y de las **densidades habitacionales netas máximas**, se realizará en relación con el tamaño del predio a edificar de acuerdo a lo especificado en las siguientes tablas(...)" (el destacado es propio)*

De este modo, el propio Plan Regulador Comunal distingue de manera expresa cuándo se está en presencia de densidades netas, cuestión que no ocurre en el caso del Plan Seccional Recreo.

- 4.4. En el mismo orden de ideas, y conforme a lo instruido mediante la Circular DDU-ESP-039-09, tratándose de instrumentos de planificación territorial aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la modificación del artículo 2.1.22 de la OGUC —introducida por el D.S. N°10, publicado en el Diario Oficial con fecha 23.05.2009—, cuando la densidad fijada por dichos instrumentos se expresa explícitamente como "densidad neta", esta debe aplicarse en los términos originalmente establecidos. No obstante, toda modificación o actualización posterior de dichos instrumentos debe necesariamente expresar la densidad en términos de densidad bruta, conforme a la normativa vigente.

En el caso que se analiza, el Plan Seccional Recreo no califica expresamente la densidad como neta, sino que la consigna genéricamente como "densidad". En consecuencia, y atendido lo dispuesto en el artículo 2.1.22 de la OGUC —que establece que los instrumentos de planificación territorial deben expresar la densidad en términos de densidad bruta, medida en habitantes por hectárea—, esta Secretaría Regional Ministerial estima que la densidad máxima establecida para la zona RE-4 corresponde a una densidad bruta máxima, y no a una densidad neta máxima, como sostiene la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar.

- 4.5. Finalmente, y conforme a las conclusiones expuestas en los numerales precedentes, del análisis del cálculo de la densidad aplicable al predio objeto del anteproyecto, considerando una densidad máxima de 270 habitantes por hectárea expresada en términos de densidad bruta y descartada la procedencia del incremento del 25% previsto en el artículo 6.1.8 de la OGUC, se concluye que el proyecto en análisis no excede la densidad máxima permitida por el instrumento de planificación territorial vigente.

En consecuencia, el anteproyecto presentado — que contempla una edificación colectiva constituida por tres viviendas — cumple con la normativa urbanística aplicable en materia de densidad, no configurándose, por este concepto, la causal de rechazo invocada por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar. Por tanto, y atendido que el cumplimiento de la densidad constituye el único fundamento del rechazo impugnado, correspondía que dicha unidad municipal tuviera por superada la observación formulada en este ámbito y continuara con la tramitación del anteproyecto conforme a derecho.

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 :

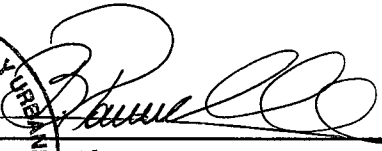
- I. **ACÓJASE LA RECLAMACION** interpuesta por Milenko Ávalos Villalonga de fecha 27.08.2025, presentada en contra de la Resolución DOM N°747/2025 de fecha 18.08.2025, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, que resolvió rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación individualizada con el N°20.789/2024, 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, debiéndose dejar **totalmente** sin efecto.

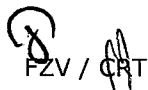


II. INSTRÚYASE a la DOM de Viña del Mar a **reemplazar la resolución reclamada**, en los términos dispuestos en el literal f) del artículo 118 bis, en atención a las consideraciones de hecho y de derecho expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

III. NOTIFÍQUESE la presente resolución conforme a la distribución.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE


Belén Paredes Canales
Secretaria Regional Ministerial
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso


FZV / CRT

DISTRIBUCIÓN:

- Milenko Ávalos Villalonga: mavalos@hogardecristo.cl
- Fundación de beneficencia Hogar de Cristo: zvergara@hogardecristo.cl
- 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 ()

