



**TRABAJANDO
PARA USTED**

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS
DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N° 211
DE FECHA 13.03.2026, PRESENTADA POR RODRIGO
BIELENBERG V., COMUNA DE VIÑA DEL MAR.

RESOLUCIÓN EXENTA N° **691**

VALPARAÍSO, **28 SEP. 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 Rodrigo Bielenberg V., 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° 211 de fecha 13.03.2026, para el predio Rol N° 4807-714
- h) Oficio Ord. N° 830 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°544 de fecha 02.06.2026 de la Dirección de Obras de Viña del Mar que responde a solicitud.
- j) Reunión Lobby de fecha 18.08.2026 e ingreso complementario realizado por el Sr. Rodrigo Bielenberg V., de fecha 27.08.2026.
- 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 Rodrigo Bielenberg V., 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° 211 de fecha 13.03.2026 que rechaza solicitud de permiso de edificación, ingresado bajo el N° 21112/2025 de fecha 21.11.2025.

De acuerdo a lo señalado en la presentación, el Sr. Rodrigo Bielenberg V. declara que la DOM de Viña del Mar incurrió en un error al rechazar la solicitud de Permiso de Edificación tramitada, por cuanto esta cumpliría cabalmente las disposiciones de la LGUC, OGUC e instrumento de Planificación territorial aplicable, por lo que solicita a esta SEREMI MINVU instruya a la DOM a que deje sin efecto la Res. N° 211/2026 y aprobar sin más trámite el referido expediente.

De acuerdo a lo señalado por el interesado, los motivos que tuvo la DOM para rechazar el expediente fueron los siguientes:

i) En relación a las observaciones 1, 3 y 5, la DOM señala que no es posible determinar correctamente la condición de subterráneo de los recintos, debido a que la documentación presentada omite la presentación gráfica de las líneas de suelo natural y de suelo rectificado. Dichos elementos son indispensables para establecer las superficies de terreno circundante en contacto con los paramentos exteriores de cada piso o nivel.

Por otro lado, la DOM indica que los recintos de gimnasio y salón gourmet, no están considerados dentro de la superficie común habitacional correspondiente a la directamente relacionada con las unidades de vivienda.

En relación con este motivo de rechazo, el interesado informa que en la respuesta a las observaciones se indicó de forma expresa que, tanto en las elevaciones, cortes y cálculo de subterrneidad, se indicó el NTN y respecto a los recintos gimnasio y salón gourmet, se indica que lo aseverado por la DOM en la Resolución reclamada, no se ajusta a lo declarado por el arquitecto en los planos del expediente, específicamente en la lámina A-20, donde se diferencia de manera gráfica la superficie común habitacional.

ii) En relación a la observación 2, la DOM indicó que se entregó un plano topográfico informativo de pendientes, el cual no contiene información suficiente para descartar que el terreno no está afecto a una pendiente superior al 40% conforme a lo establecido en el art. 47 del PREMVAL.

Sobre esta observación que motivó el rechazo, el interesado indica que el art. 47 del PREMVAL no entrega ninguna exigencia específica que indique cómo debe demostrar el porcentaje de pendiente. Para este caso se entregó, tanto en la presentación original como en la respuesta a las observaciones, una lámina específica para demostrar que el predio no tiene ninguna zona en que esa pendiente (40%) este presente, entregando además de las curvas de nivel en planta, 3 cortes en que se indica la pendiente del terreno, firmada por el profesional competente, declarando que la pendiente no es mayor al 16%.

iii) Adicionalmente la DOM señala que se modificó el propietario de la solicitud, no suscribiendo la totalidad de la documentación, así como tampoco realizando una comunicación formal que diera cuenta de tal situación.

En relación a esta observación que motivó el rechazo, el interesado informa que el art. 5.1.20 de la OGUC solo exige que el nuevo propietario concurra a la DOM para suscribir el permiso correspondiente, sin indicar que se deba realizar algún otro trámite de manera formal. En este caso, al momento de la respuesta de observaciones, se entregaron los antecedentes que dan cuenta del cambio de propietario, como el certificado de dominio vigente, la solicitud suscrita por el nuevo propietario y copia de la planimetría correspondiente, también con la firma del nuevo propietario, además de una carta del arquitecto en donde consta esta situación, donde además se indicó que al momento de la aprobación se entregarán el resto de las copias y antecedentes firmado por el nuevo propietario.

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° 830 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. N° 544 de fecha 02.06.2026, mediante el cual se refiere al reclamo deducido por el interesado en contra de la Res. DOM N° 211/2026.

Por otro lado, se realizó con fecha 18.08.2026 reunión Lobby con el interesado, quien además realizó ingreso complementario con fecha 27.08.2026.

- 2.2. En el Ord. DOM N° 544 de fecha 02.06.2026, se indica que la reclamación actualmente sometida a conocimiento recae sobre la resolución de rechazo dictada respecto del proyecto denominado Salinas del Mar III, emplazado en el rol: 4807-714 comuna de Viña del Mar.

Se informa además que, con posterioridad a la dictación del acto reclamado, el interesado ingresó ante dicha DOM una presentación registrada bajo el ingreso N° 6690/2026, mediante la cual deduce recurso administrativo de la misma resolución.

Que, sin embargo, dicha presentación fue recibida por la DOM de Viña del Mar en desconocimiento de la reclamación deducida por el interesado ante esta SEREMI MINVU conforme a los art. 12 y 118 bis de la LGUC, circunstancia que sólo fue advertida con ocasión de la recepción del Ord. N° 830/2026 de la Secretaría Regional Ministerial.

- 2.3. En virtud de lo anterior, la DOM estima que no resulta procedente emitir pronunciamiento respecto del recurso administrativo deducido ante dicha dirección municipal, conforme lo dispone en el artículo 118 quater de la LGUC, correspondiendo que las materias objeto de controversia sean resueltas por esta SEREMI MINVU en el marco procedimental estipulado en ellos art. 12 y 118 bis de la LGUC.

- 2.4. Sin perjuicio de lo anterior, y atendido que la presentación ingresada bajo el N° 6690/2026 incorpora antecedentes complementarios que no formaban parte de los fundamentos expresamente analizados en la resolución reclamada, dicha DOM estima pertinente ponerlos en conocimiento de esta SEREMI MINVU para los fines que se estime procedentes.

En este sentido, la DOM informa respecto de la observación vinculada a la acreditación de la condición de subterráneo, que los documentos aportados por el interesado en la reposición incorporaron antecedentes gráficos complementarios relativos a los perfiles de subterrneidad, incluyendo la presentación de las líneas de suelo natural y suelo rectificado del terreno circundante cuestión directamente relacionada con la aplicación de la definición contenida en el art. 1.1.2 de la OGUC. En ese contexto, los antecedentes acompañados permiten apreciar que la materia discutida se relaciona con la correcta interpretación de la definición reglamentaria de "Piso Subterráneo". De este modo, los antecedentes aportados permiten advertir que la observación formulada respecto de la condición de subterrneidad se encuentra asociada principalmente a una insuficiencia representación gráfica de los perfiles requeridos para su adecuada verificación, manteniéndose inalteradas las condiciones materiales del proyecto que fueron objeto de la revisión precedente.

En complemento a lo anterior, y revisados los planos del expediente rechazado, esta Secretaría Regional Ministerial pudo verificar que las Láminas AG-11; AG-14 y AG-15b (entre otros), contienen cortes y elevaciones del proyecto donde se indica el perfil de terreno natural (NTN),

mientras que en las láminas AG-18 y AG-19 se demuestra la condición de subterrneidad de los pisos declarados como tales, cumpliéndose con la definición establecida en el art. 1.1.2 de la OGUC para pisos subterrneos.

Por otra parte, el recurrente señala que la segunda parte de la observación que motivo el rechazo es la relativa a que la superficie común de los recintos de gimnasio y salón gourmet no estaría considerada dentro de la superficie común habitacional, relacionada directamente con las unidades de vivienda. Sobre este asunto, el recurrente indica que a través de la lámina A-20, el arquitecto diferencia de manera gráfica la superficie comuna habitacional, la que incluye las superficies comunes mencionadas.

En relación a esta materia, y revisados los planos del expediente rechazado, esta Secretaría Regional Ministerial pudo verificar que las láminas A-20; A-21 y A-22 efectivamente diferencian de manera grafica la superficie común habitacional, laminas que en algunos casos incluyen cuadro de superficies y calculo correspondiente.

- 2.5. Respecto de la observación relativa al emplazamiento del proyecto sobre un área de riesgo, la DOM indica que, de los antecedentes incorporados por el interesado, se invoca la aplicación de los criterios contenidos en la Res. Exenta N° 913 de esta SEREMI MINVU, particularmente aquellos contenidos en su numeral 11, elaborados sobre la base de información comunal proporcionada por la Municipalidad de Viña del Mar para la interpretación de las áreas ARNP del PREMVAL. Al respecto, la observación se relacionó con la existencia de cotas representadas en la planimetría que daban cuenta de una condición topográfica asociada a una quebrada, respecto de la cual el interesado sostuvo que no se verificarían pendientes superiores al 16%, circunstancia que no pudo acreditarse de manera concluyente con los antecedentes gráficos disponibles durante la revisión.

Respecto de lo señalado con anterioridad, y revisados los planos del expediente rechazado, esta Secretaría Regional Ministerial pudo verificar que, en la Lámina AG-23, plano de pendientes art. 47 del PREMVAL, se presentan cortes sobre el proyecto que grafican pendientes que no superan el 16%, por lo tanto, se entregó información suficiente para descartar que en el terreno existen pendientes iguales o superiores al 40%, como establece el PREMVAL.

- 2.6. Finalmente, sobre los antecedentes relativos al cambio de propietario o titularidad de la solicitud, se hace presente que los nuevos antecedentes acompañados sostienen que dicha circunstancia habría sido oportunamente acreditada durante la etapa de subsanación, estimando el interesado que aquello no constituiría fundamento para sustentar el rechazo de la solicitud, lo cual ha sido corroborado por esta SEREMI MINVU en atención a lo dispuesto en el art. 5.1.20 de la OGUC.

Finaliza la DOM indicando que, lo anteriormente expuesto no altera la exigencia relativa a la aprobación del Informe de Mitigación de Impacto Vial, la que mantiene vigencia y deberá acreditarse mediante el respectivo pronunciamiento sectorial.

Respecto de esta materia, esta SEREMI MINVU informa que de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.1.6 de la OGUC se debe presentar junto a la solicitud de permiso, comprobante de ingreso del Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) o del certificado que acredite que el proyecto no requiere de dicho informe, en ambos casos emitido por el sistema electrónico, situación que se acredita, en atención a que con fecha 24.11.2025 el titular del proyecto ingreso al SEIM el proyecto denominado Salinas del Mar III (ID: 05476032-1).

3. Que, de conformidad a los antecedentes tenidos a la vista, a que corresponde a la Dirección de Obras Municipales pronunciarse respecto de las normas urbanísticas aplicables al proyecto, en base a las disposiciones normativas previamente señaladas, y de acuerdo a lo informado por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar a través de su Ord. N° 544/2026, esta Secretaría Regional

Ministerial resuelve **acoger** la presente reclamación, en atención a que, revisadas las laminas y planos del expediente rechazado, se pudo constatar que existía información suficiente para subsanar las observaciones emanadas por parte de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar.

RESUELVO :

- I. **ACOGER LA RECLAMACION** interpuesta por Rodrigo Bielenberg V., con fecha 14.04.2026, presentada en contra de la Resolución DOM N° 211 de fecha 13.03.2026, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, que resolvió rechazar la solicitud de permiso de edificación, ingresada bajo el Exp. N° 21112/2025 de fecha 21.11.2025, en atención a las materias expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.
- II. **INSTRUYASE 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. **REMITASE EXPEDIENTE** para los fines correspondientes.
- V. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución conforme a la distribución.
- VI. **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

Incl.: Expediente (Archivadores)

Q 4
FZV / PUG

DISTRIBUCIÓN:

- Rodrigo Bielenberg V. proyectos@iccinmobiliaria.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 ()