

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N°01065/2025, PREDIO ROL 5022-980, PRESENTADA POR JUAN PABLO GALLEGUILLOS, COMUNA DE VIÑA DEL MAR.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 93

VALPARAÍSO, 05 FEB. 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 Juan Pablo Galleguillos de fecha 15.12.2025 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°01065/2025 de fecha 05.12.2025 que rechaza la solicitud de Permiso de Edificación Ampliación mayor a 100 mt² ingresada con el N°14049 de fecha 20.08.2025 para el predio Rol N°5022-980.
- h) Oficio Ord. N°34 de fecha 09.01.2026 de esta SEREMI MINVU Valparaíso, que Solicita informe a la Dirección de Obras de Viña del Mar.
- i) Oficio Ord. N°83 de fecha 21.01.2026 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 Juan Pablo Galleguillos, donde interpone un reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Viña del Mar, con motivo de la resolución DOM N°01065/2025, de fecha 05.12.2025 que rechaza la solicitud de Permiso de Edificación Ampliación mayor a 100 mt² ingresada con el N°14049 de fecha 20.08.2025 para el predio Rol N°5022-980.
- 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 se debe a la imposibilidad de atender la observación N°1 indicada en el Acta de Observaciones N°00702 de fecha 24.09.2025 emitida por la DOM de Viña del Mar.
- 3. Que el día 20.03.2025, es decir, de manera previa a la solicitud de Permiso de Edificación del 20.08.2025, se realizó ingreso mediante plataforma digital de la Oficina de Partes de esta SEREMI MINVU, carta con solicitud para precisar a través de las facultades conferidas por el Art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) aquellas áreas y zonas definidas en los Instrumentos de Planificación Territorial que involucran al predio con rol 5022-



980 y que posteriormente fueron solicitadas precisar por la DOM de Viña del Mar en la Observación N°1 del Acta de Observaciones N°0072/2025.

4. Que el día 24.11.2025 se hace ingreso a la DOM de Viña del Mar de carta con respuesta a la observación, señalando de manera principal que, a esa fecha, esta SEREMI MINVU no ha dado respuesta al requerimiento de precisión de las áreas y zonas relacionadas al predio con rol 5022-980.
5. Que, en dicha carta de respuesta a la observación planteada por la Dom de Viña del Mar, se argumenta además que;
"El predio cuenta con permisos y recepciones dentro del área para el cual se presentan nuevas autorizaciones, todas estas posteriores a la declaración de palmar y con el PRC y PREMVAL vigentes. Lo anterior dando cuenta que la precisión exigida a la SEREMI MINVU V Región mediante Ord 702/25 no es necesaria para dar cuenta del cumplimiento de las normas urbanísticas de la presente.
El predio cuenta con numerosos permisos y recepciones de obra acreditados en el certificado técnico urbanístico N°515 del 5 de marzo 2025 de la DOM de Viña del Mar, el cual está graficado en la presentación y da cuenta que ninguna de las nuevas edificaciones se emplaza cercana a la zona consultada. En especial consideración del Cert. de recepción definitiva ROE N°242/2016 la cual se consolida en vigencia del actual PRC y PREMVAL" (el destacado es nuestro).
6. Que ante la imposibilidad de atender la observación, por tratarse de un incumplimiento de plazos y falta de respuesta de esta SEREMI MINVU y que, considerando las referencias de permisos y recepciones previamente descritos, se solicita a esta SEREMI MINVU ordenar el reemplazo de la Resolución de Rechazo DOM N°01065 de fecha 05.12.2025 y ordenar a la DOM de Viña del Mar otorgar sin más trámite el permiso, previo pago de los derechos municipales reducidos en el 50% si procede de acuerdo con el Art. 118 bis.
7. Que mediante el Ord. N°2287 de fecha 02.12.2025 emitido por esta SEREMI MINVU, y en conformidad a las facultades otorgadas por el Art. 4° LGUC, se realizó la precisión de trazado y superficie de zonas y áreas sobre el predio rol 5022-980.
8. 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, 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 los fines que resulten pertinentes, en base a los argumentos que se exponen a continuación.

8.1. En primer lugar, de conformidad al procedimiento de los artículos 12 y 118 bis de la LGUC, a través de nuestro oficio Ord. N°34 de fecha 09.01.2026, 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°83 de fecha 21.01.2026, mediante el cual se refiere a los argumentos que sustentan el rechazo.

8.2. Como cuestión preliminar, debe indicarse que la Observación N°1 del Acta de Observaciones N°0072/2025, relevante para el análisis del caso, señala que:

"1.- Para efectos de la determinación de la Zona AVI AREA VERDE INTERCOMUNAL esta debe ser consultada y precisada por la Seremi Minvu V Región, como así también la afectación del Palmar debe tener presente lo señalado por dicha Seremi mediante Ordinario 551/2022".

En el acta de observaciones se señala que la norma presuntamente incumplida corresponde al Art. 51° del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL); sin embargo, aun cuando la observación hace referencia a dicha disposición, su



contenido no describe propiamente una norma incumplida, sino que más bien da cuenta del cómo pudiese ser subsanada, requiriendo para ello un pronunciamiento de esta SEREMI MINVU.

- 8.3. En cuanto al argumento del reclamante, referido a que la precisión de las áreas y zonas de los IPT que afectan al predio Rol 5022-980 fue respondida fuera del plazo exigido por la normativa vigente, y que ello habría imposibilitado dar respuesta a la observación dentro del plazo dispuesto en el artículo 1.4.9 de la OGUC, resulta necesario señalar que dicha observación, si bien es pertinente en cuanto requiere demostrar que se cumple con lo indicado en el Art. 51° del PREMVAL, no es oportuna en el sentido de supeditar lo anterior al pronunciamiento de esta SEREMI MINVU, toda vez que, dicho artículo se remite de manera exclusiva a realizar una descripción de aquellas áreas verdes intercomunales identificadas en el IPT y a establecer que las edificaciones que allí se emplacen, deberán acogerse a las disposiciones del Art. 2.1.31. de la OGUC, por tanto, dicha exigencia de pronunciamiento referida a esta SEREMI MINVU, no está contenida en el mencionado Art. 51° del PREMVAL.
- 8.4. Conforme a lo anterior, al establecerse en la observación una dependencia de la subsanación de la norma incumplida con el pronunciamiento de un organismo externo, en este caso la SEREMI MINVU de Valparaíso, cuyo plazo de respuesta no se rige por los términos establecidos en el artículo 1.4.9 de la OGUC, se advierte una improcedencia en supeditar la contestación de la observación a la tramitación de un tercero que posee tiempos ajenos al procedimiento municipal y al control del interesado. Al respecto, debe considerarse que el Art. 1.4.9 de la OGUC exige formular una observación con claridad y no la forma de subsanarla.
- 8.5. En otro orden de ideas, cabe señalar que en ingreso de respuestas a observaciones realizada con fecha 24.11.2025, se argumenta que las nuevas edificaciones que forman parte de la solicitud de "Permiso de Edificación Ampliación mayor a 100 mt²" se emplazan fuera de las áreas consultadas. Para este fundamento, se menciona un certificado técnico urbanístico, un certificado de recepción definitiva y se grafica el emplazamiento de las edificaciones que forman parte de la ampliación en relación a las zonas de los IPT que afectan al predio rol 5022-980, para lo cual no se observa que exista un pronunciamiento en la Resolución de Rechazo sobre la pertinencia y validez de dichos fundamentos.
- 8.6. En relación al punto anterior, y de acuerdo con Ord. N°2287 de fecha 02.12.2025 emitido por esta SEREMI MINVU, que precisa el trazado y superficie de zonas y áreas sobre el predio rol 5022-980, se evidencia que lo indicado en respuesta a observaciones, sobre que las nuevas edificaciones se emplazan fuera del Área Verde Intercomunal y Santuario Palmar El Salto es congruente con la interpretación realizada por este servicio y, en consecuencia, no se incumpliría con el Art. 51° del PREMVAL.

A mayor abundamiento, cabe indicar que las obras consultadas en los permisos, se emplazan a más de 10 metros de los límites del Santuario, dando cumplimiento con ello al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, en lo referido al sector en comento, conforme lo establecido en el Art. 1° del Art. 3° de la Resolución N°31-04/061 de fecha 09.05.2000 que modifica al "Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, sector sur de la comuna de Viña del Mar" y que fue incorporada al Plan Regulador de esta comuna como zona S14, esto mediante el Decreto Alcaldicio N°10.949 de fecha 04.12.2002 publicado en el Diario Oficial con fecha 13.12.2002.

- 8.7. Finalmente, y conforme a lo desarrollado en los numerales precedentes, se concluye que la causal de rechazo invocada por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, relativa al no pronunciamiento de esta SEREMI MINVU en relación a la precisión de las afectaciones normativas de las zonas y áreas que inciden sobre el predio rol 5022-980, no es pertinente. Lo anterior, por cuanto no es procedente formular



observaciones que incluyan requerimientos y/o pronunciamientos de organismos externos, ya que, de acuerdo con el inciso segundo del Art. 1.4.9. OGUC; "Todas las observaciones que contenga dicha Acta deberán indicar con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas" (el destacado es nuestro), no estableciéndose en la normativa que deba incluirse en dicha acta la forma en que estas observaciones deban ser subsanadas.

Asimismo, no se advierte que, al momento de dictar la Resolución de Rechazo, la DOM haya efectuado un análisis suficiente de todos los argumentos expuestos por el titular en su respuesta a la observación formulada, en especial a aquella en que se grafica que las nuevas edificaciones se emplazan fuera de las áreas que se requirieron precisar, y que tras el pronunciamiento de esta SEREMI MINVU quedó evidenciado que aquellos argumentos se encontraban correctamente planteados.

9. En conclusión, 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:

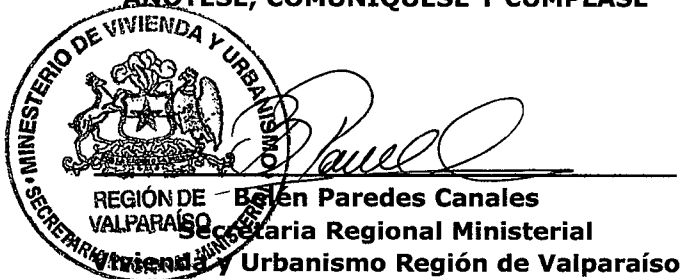
RESUELVO :

- I. ACÓJASE LA RECLAMACION** interpuesta por Juan Pablo Galleguillos de fecha 15.12.2025, presentada en contra de la Resolución DOM N°01065/2025 de fecha 05.12.2025, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, que resolvió rechazar la solicitud indicada en Expediente N°14049/2025 de fecha 20.08.2025, 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



FZV / BAA



DISTRIBUCIÓN:

- Juan Pablo Galleguillos: jpgalleguillos@dhehos.cl; +56984647087
- Dirección de Obras Municipales de 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 digital: mbernal@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

ADJUNTA: Devuelve expediente del ingreso.

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

