

**RESUELVE RECLAMACIÓN POR INCISO
TERCERO ART 118 SILENCIO ADMINISTRATIVO
NEGATIVO N° 451/2025 DE FECHA 06.08.2025,
PREDIO ROL 284-103, PRESENTADA POR TAO
INVERSIONES SPA, COMUNA DE QUINTERO.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° - 225

VALPARAÍSO, 09 MAR. 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 del Sr. Pablo Genovese Gálvez en representación de Tao Inversiones SpA de fecha 07.01.2026 que interpone un reclamo conforme al inciso tercero artículo 118 de la LGUC, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Quintero, con motivo de la solicitud de Silencio Administrativo Negativo contado desde la presentación de la Solicitud N°451/2025 de fecha 06.08.2025, para el predio Rol N°284-103;
- h) Oficio Ord. N°43 de fecha 12.01.2026 de esta SEREMI MINVU Valparaíso, que Solicita a la Dirección de Obras de Quintero remitir el expediente.
- i) Oficio Ord. N°39/2025 de fecha 28.01.2026 de la Dirección de Obras de Quintero 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) 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 N°8 del 2025 de la Contraloría General de la República, el cual modifica y complementa la Resolución N°36, de 2024;
- m) 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, por medio de la presentación ingresada con fecha 07.01.2026, el Sr. Pablo Genovese Gálvez, en representación de Tao Inversiones SpA, viene a deducir ante esta SEREMI MINVU una reclamación en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Quintero con motivo de la aplicación del inciso tercero del artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), Silencio Administrativo Negativo, con razón de la Solicitud de Permiso de Edificación para Obra Nueva, acogido a Copropiedad Inmobiliaria -Condominio Tipo B-, N°451/2025 de fecha 06.08.2025.

De acuerdo con lo señalado en su presentación, el interesado solicita a esta SEREMI MINVU declarar la demora injustificada de la mencionada DOM -la cual asciende a 88 días hasta el ingreso de la reclamación-, ordenar la aprobación de correspondiente Permiso de Edificación e instruir el inicio de los procedimientos administrativos correspondientes.

2. Que, a través del Ord. N°43 de fecha 12.01.2026, y en conformidad a lo dispuesto en los artículos 12, 118 y 118 Bis de la LGUC, esta SEREMI MINVU solicitó a la DOM de Quintero remitir el expediente en cuestión debidamente timbrado, dentro de los plazos establecidos.
3. Que, por medio del Ord. N°39/2026 de fecha 28.01.2026, la DOM de Quintero remite copia del expediente de solicitud de Permiso de Edificación N°451/2025, sin timbrar, e informando que la presentación del Silencio Administrativo Negativo por parte de los interesados se realizó con fecha 07.01.2026.

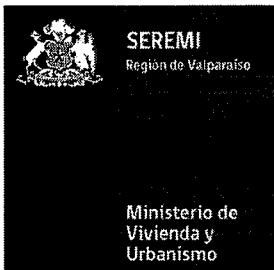


4. Que, esta SEREMI MINVU, en razón de lo señalado en el artículo 118 Bis, letra f), inciso tercero de la LGUC, procedió con la revisión de los antecedentes que componen la Solicitud de Permiso de Edificación para Obra Nueva -Condominio Tipo B- N°451/2025, verificando las siguientes inconsistencias en la presentación:
- a. El proyecto no da cumplimiento a lo señalado en el inciso segundo del artículo 59 de la Ley 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en tanto existen unidades resultantes que exceden los 400 m. de distancia peatonal del acceso al condominio. Al respecto, cabe señalar que si bien se adjunta el Informe Técnico del Asesor Urbanista, éste sólo hace referencia a la división del condominio en los términos del artículo 55 letra a) de la misma Ley 21.442, y no a la distancia antes mencionada.
 - b. Respecto de la edificación "Sala de Yoga", está mal calculada su superficie proyectada, incidiendo en el cálculo de coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad declarados.
 - c. En la planimetría del proyecto, no se hace referencia a las alturas máximas de las edificaciones proyectadas desde el nivel de suelo natural, en línea con los Certificados Proyecto CAEC N°68/1997-9-2024 y N°68/2000-10-2024.
 - d. Respecto del proyecto de accesibilidad universal:
 - i. en consideración con las pendientes naturales del predio objeto de la solicitud, no se informa la pendiente general proyectada en los tramos de la ruta accesible, en virtud de lo señalado en el inciso segundo del artículo 2.2.8. de la OGUC y lo señalado en la circular DDU 351, en su numeral 5.1.2. letra d);
 - ii. dado que las áreas verdes proyectadas corresponden a áreas de dominio común, deberá aclararse si éstas contemplan ruta accesible, debiendo informar el cumplimiento de las condiciones respectivas.
5. Que, en atención a lo señalado en el artículo 118 Bis de la LGUC, esta Secretaría Regional Ministerial debe verificar que el proyecto cumple con lo señalado en el inciso sexto del artículo 116 de la LGUC, el cual señala:
- a. *Que los proyectos cumplen con las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud.*
 - b. *Que se han acompañado aquellos antecedentes exigidos para conceder el permiso o autorización que acreditan el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias distintas de las indicadas en la letra a) precedente, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud. Para estos efectos, el Director de Obras Municipales sólo deberá verificar que se acompañan los antecedentes exigidos para cada tipo de solicitud y que aquellos corresponden al proyecto respectivo. El propietario, el arquitecto y los demás profesionales serán responsables por las infracciones a las disposiciones legales, reglamentarias o técnicas respectivas que consten en los antecedentes que suscriban.*
6. Que, en atención a lo señalado en los numerales 4 y 5 anteriores, esta SEREMI MINVU estima que no se han acompañado la totalidad de los antecedentes que permitan verificar el correcto cumplimiento de las normas urbanísticas exigidas, así como no se han acompañado todos los antecedentes que acreditan el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias.
7. En consecuencia, de conformidad a lo señalado en los puntos anteriores, con los antecedentes tenidos a la vista, y en base a las normas previamente señaladas, se verifica que la Solicitud de Permiso de Edificación para Obra Nueva -Condominio Tipo B- N°451/2025 no se encuentra en condiciones de ser aprobada y, por tanto, la reclamación debe rechazarse.

RESUELVO :

I. RECHÁZASE LA RECLAMACIÓN interpuesta por el Sr. Pablo Genovese Gálvez, representante legal de Tao Inversiones SpA, de fecha 07.01.2026, presentada por inciso tercero Art 118° Silencio Administrativo Negativo de la Dirección de Obras Municipales de Quintero, respecto de la Solicitud N°451/2025, de fecha 06.08.2025, para el predio Rol N°284-103; en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, y en particular en virtud del incumplimiento de las normas previstas en el inciso sexto del artículo 116 de la LGUC.





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.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



DISTRIBUCIÓN:

- Pablo Genovese Gálvez. genovesepablo@gmail.com
- Dirección de Obras Municipales de Quintero.
- Alcalde de la Municipalidad de Quintero.
- Consejo Municipal de Quintero.
- Archivo digital: mbernal@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

ADJUNTA: Expediente del ingreso.

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

