



**TRABAJANDO
PARA USTED**

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N° 208 del 12.03.2026, PREDIO ROL: 3183-3 y 4, PRESENTADA POR VICTOR QUIROZ C., COMUNA DE VIÑA DEL MAR.

RESOLUCIÓN EXENTA N° - 565

VALPARAÍSO, 21 JUL. 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 Víctor Quiroz C., de fecha 10.04.2026, 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° 208 de fecha 12.03.2026, para el predio Rol N° 3183-3 y 4
- h) Oficio Ord. N° 794 de fecha 07.05.2026 de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que solicita informe a la Dirección de Obras de Viña del Mar;
- i) Oficio Ord. N°541 de fecha 02.06.2026 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) 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 Víctor Quiroz C., 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° 208 de fecha 12.03.2026 que rechaza solicitud de permiso de edificación, obra nueva, ingresada bajo exp. N° 20795/2025.

De acuerdo a lo que señala en su presentación, el Sr. Víctor Quiroz C. solicita a esta SEREMI MINVU revisar el marco procedimental realizado por la DOM, quien transgredió lo establecido en el artículo 1.4.9 de la OGUC, habiendo tenido toda la información disponible para efectuar las observaciones en un solo acto en la oportunidad correspondiente.

Adicionalmente, la DOM habría transgredido el art. 5.1.6 de la OGUC al solicitar mas exigencias que las que ahí se estipulan, toda vez que el certificado de avalúo fiscal detallado del lote resultante no es un documento condicionante para la obtención del permiso de edificación de obra nueva.

Con fecha 21.11.2025, se ingresó a la DOM de Viña del Mar el expediente con la solicitud de Permiso de Edificación Bajo el N° 20795/2025.

Con fecha 09.12.2025, la DOM emitió el acta de observaciones N° Obs-00946/2025, formulando 10 observaciones.

Con fecha 06.02.2026, se ingresaron las correcciones correspondientes, dando respuesta a cada uno de los puntos observados en el acta referida. Junto a las correcciones se ingresó una carta fundamentando la respuesta a cada observación.

Finalmente, el día 12.03.2026 la DOM emitió la Res. de Rechazo N° Res. - 208/2026, señalando que los nuevos antecedentes entregados *"No subsanaron satisfactoriamente las observaciones formuladas por esta DOM"*. Cabe precisar que esta resolución, solo apunta como no subsanadas las observaciones 2, 3 y 7, además de afirmar que se estaría contraviniendo los art. 2.2.5. bis, 5.1.25 y 5.1.7 de la OGUC.

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° 794 de fecha 07.05.2026, 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. 541 de fecha 02.06.2026, mediante el cual se refiere a al reclamo deducido por el interesado en contra de la Res. DOM N° 208/2026.

- 2.2. En dicho oficio, la DOM indica que, atendida la reclamación deducida por el interesado, los antecedentes técnicos y normativos contenidos en dicha presentación, conjuntamente con los antecedentes remitidos por esta Secretaría Regional Ministerial y las precisiones obtenidas mediante consulta al nivel sectorial competente del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, se advierten elementos que otorgan un nuevo enfoque al análisis efectuado al emitir la Res. de Rechazo N° 208/2026, por lo que dicha DOM concluye lo siguiente:

Respecto de la Observación N° 2 del acta N° OBS-946-2025, referida al emplazamiento de los subterráneos, los antecedentes disponibles permiten concluir que la normativa aplicable no establece un distanciamiento destinado a definir la existencia de un cuerpo adosado a dicho nivel, no apreciándose fundamento normativo suficiente para sustentar el rechazo bajo dicha consideración.

Respecto de la Observación N° 3, relativa a los elementos emplazados en el área de antejardín, no se advierten incumplimientos efectivos a lo dispuesto en el art. 2.5.8 de la OGUC, no apreciándose fundamento suficiente para sustentar el rechazo de la solicitud bajo dicha consideración.

Respecto de la Observación N° 7, relativa a la verificación de los distanciamientos exigidos por el artículo 2.6.12 de la OGUC, aun cuando se advierten diferencias entre determinadas representaciones gráficas y cotas consignadas en las láminas del expediente, de los antecedentes tenidos a la vista se concluye que el proyecto acredita el cumplimiento de los distanciamientos exigidos por la normativa aplicable, no apreciándose fundamento normativo suficiente para sustentar el rechazo bajo dicha consideración. Finalmente, la observación complementaria consignada en la Res. de Rechazo N° 208-2026 relativa a antecedentes documentales del expediente, tampoco corresponde a una infracción urbanística sustantiva que permita fundar válidamente, por sí sola, el rechazo de la solicitud.

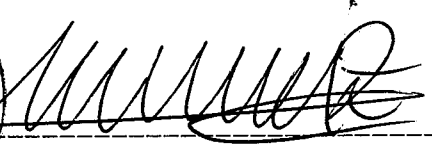
En definitiva, concluye la DOM que, atendido los antecedentes remitidos por esta SEREMI MINVU, dicha Dirección de Obras estima que no se aprecia sustento normativo suficiente para mantener la Res. de Rechazo N° 208/2026 de fecha 12.03.2026, por lo que se pone en conocimiento de esta situación a fin de que esta Secretaría Regional Ministerial resuelva la reclamación conforme al procedimiento previsto en los art. 12 y 118 bis de la LGUC.

3. Que, de conformidad a los antecedentes tenidos a la vista, 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° 541/2026, quien concluye que no se aprecia sustento normativo suficiente para mantener la resolución de Rechazo N° 208/2026 de fecha 12.03.2026, esta Secretaría Regional Ministerial resuelve acoger la presente reclamación, dejando establecido que, de repetirse los incumplimientos procedimentales establecidos en el art. 1.4.9 de la OGUC, se aplicará contra la DOM de Viña del Mar lo dispuesto en el artículo 15 de la LGUC.

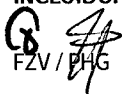
RESUELVO :

- I. **ACÓJASE LA RECLAMACION** interpuesta por Víctor Quiroz C. con fecha 10.04.2026, presentada en contra de la Resolución DOM N° 208 de fecha 12.03.2026, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, que resolvió rechazar la solicitud de permiso de edificación, obra nueva, ingresada bajo el Exp. N° 20795/2025.
- II. **INSTRÚYASE 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. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución conforme a la distribución.
- V. **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

INCLUIDO: 2 Archivadores


FZV / PUG

DISTRIBUCIÓN:

- Víctor Quiroz Castro. vquiroz@quirozypuelma.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 ()