

ESTA ALCALDÍA DECRETÓ HOY LO QUE SIGUE:

Nº 13834 /VISTOS: estos antecedentes; los Decretos Alcaldicios Nºs 7.920/1997, 2.481/2013; la Solicitud de Certificado de Afectación a Utilidad Pública Nº 24/2020; el Ordinario Nº 391/2025 de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso; el Certificado de Número Nº 24/2020; el Permiso de Edificación Nº 24/2020 del Director de la Dirección de Obras Municipales; la Autorización de Obras Preliminares y/o demolición Nº 160/2024 del Director(S) de la Dirección de Obras Municipales; la Declaración Jurada de Obras Preliminares de la Dirección de Obras Municipales; el Memorando Nº 1904/2025 del Director(S) de la Dirección de Obras Municipales; la Providencia Alcaldicia de fecha 7 de octubre de 2025; el Memorando Nº 2526/2025 del Director de la Dirección de Asesoría Jurídica; el Ingreso Secretaría Abogado Nº 1674/2025; lo dispuesto en el D.F.L. Nº 458/1975 Ley General de Urbanismo y Construcciones MINVU, D.S. Nº 47/1992 MINVU; y lo establecido en los artículos 56 y 63 de la Ley Nº 18.695;

CONSIDERANDO: a) Que, por Ordinario Nº 391 de fecha 14 de agosto de 2025 la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso informó a los representantes de la Inmobiliaria Las Salinas S.A. en relación a la solicitud de extensión de plazo del Art. 124 de la LGUC para la propiedad Rol Nº 324-2 de la comuna de Viña del Mar, que la ampliación del plazo señalado, es sólo posible en casos calificados, debiendo contar con la autorización expresa de la SEREMI MINVU. Que a fin de dar cumplimiento al procedimiento dispuesto en la Circular DDU 506, se ofició a la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Viña del Mar, solicitando un informe fundado que fije y justifique los plazos solicitados, quienes señalaron que los trabajos que se han llevado a cabo en el Rol Nº 324-2, relacionados con el proceso de biorremediación en el sector Las Salinas, aún no han finalizado. Que en dicho lugar se encuentra instalada una faena autorizada en virtud del Art. 124 de la LGUC, cuyas labores han consistido en movimientos de tierra, circulación de trabajadores y maquinaria, así como el tránsito de personas en el entorno inmediato, incluyendo la vereda frontal al sitio intervenido, el cual se encuentra próximo al borde costero. Asimismo, en forma complementaria, la Dirección de Obras Municipales informó que persisten rasgos de contaminación en el suelo intervenido y a la fecha no se ha recibido constancia ni información por parte de la autoridad sanitaria respecto del desarrollo del proyecto, considerando el volumen del suelo contaminado que ha sido removido ni de información relativa a la dimensión ambiental de los trabajos que actualmente se están ejecutando en el lugar. Por lo anterior, la Dirección de Obras Municipales no estima pertinente aumentar el plazo del permiso Nº 160/2024, en consideración al daño que actualmente se está generando en el entorno de dicho lugar; b) Que analizando la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso el Informe de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Viña del Mar comunicó a Inmobiliaria Las Salinas S.A, encontrarse impedida de pronunciarse sobre la autorización de la prórroga dado que la Dirección de Obras referida, en el ámbito de sus facultades establecidas en el Art. 124 de la Ley mencionada e instrucciones impartidas a través de la Circular DDU 506, ha estimado no es posible aprobar la prórroga solicitada debiendo procederse al retiro de las instalaciones e incluye un párrafo final en el cual señala: *“Lo anterior, es sin perjuicio de una nueva solicitud de instalación de faenas en un lugar que, atendiendo las consideraciones expuestas por la Dirección de Obras Municipales, propicie condiciones idóneas para el desarrollo de las instalaciones de faenas en el caso de persistir con la aplicación del Art. 124 de la Ley señalada o bien que*

dicha instalación de faenas se tramite bajo el nuevo régimen establecido en el Art. 4 transitorio de la Ley 21.718 referente a las técnicas habilitantes para la ejecución de obras preliminares”; c) Que, mediante Memorando N° 1904/2025 el Director(S) de la Dirección de Obras Municipales informó lo siguiente: 1. Con fecha 26 de agosto de 2025 se recibió el formulario de Declaración Jurada de Obras Preliminares para la instalación de faenas en Avenida Almirante Jorge Montt N° 2300, Lote 1-A, suscrito mediante firma digital por el señor Ricardo Labarca Alcaíno, en representación de Las Salinas S.A., propietaria del inmueble. Que, al efectuar la revisión de la concordancia entre el número de expediente de solicitud de permiso indicado en dicha declaración jurada —N° 24/2020—, esta Dirección constató que corresponde en realidad a la Resolución Exenta N° 20/2024, de fecha 9 de abril de 2020, emitida por el Servicio de Evaluación Ambiental, la cual otorga la Resolución de Calificación Ambiental al mismo titular, no siendo equivalente ni asimilable a un permiso de edificación en trámite; 2. Que, realizada una exhaustiva búsqueda en el archivo de roles de esta Dirección, no se encontró ningún expediente que coincida con el número señalado. No obstante, se verificó la existencia de la solicitud N° 24/2020, correspondiente a una solicitud de Certificado de Número presentada por doña Carol Marín, ingresada con fecha 2 de enero de 2020, para una propiedad ubicada en calle Edmundo Eluchans N° 1737, Departamento 72, Rol de Avalúo del Servicio de Impuestos Internos N° 3106-286. Que, considerando la posibilidad de que se tratara de un número asignado a un permiso de edificación ya otorgado, se constató que el Permiso de Obra N° 24/2020 corresponde en realidad a un Centro Comercial Abierto, emplazado en calle Camino Real N° 1901, predio Rol de Avalúo del Servicio de Impuestos Internos N° 970-1 de propiedad de Inmobiliaria Rentas del Agua Limitada. Que, adicionalmente, se efectuó una búsqueda de permisos de edificación solicitados por Inmobiliaria Las Salinas S.A. para el predio Rol N° 324-2, encontrándose únicamente el Permiso N° 160, de fecha 7 de agosto de 2024, referido a obras preliminares provisorias destinadas a prestar soporte logístico a la ejecución del proyecto de saneamiento de los terrenos Las Salinas, acogido al régimen del artículo 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con una vigencia de un año, cuyo plazo venció el 8 de agosto de 2025; 3. Que con fecha 21 de agosto de 2025 la SEREMI MINVU envía copia del Ordinario N° 391/2025 referido en la letra b) de los Considerandos, el que señala en su párrafo final la posibilidad de solicitar un nuevo permiso para instalación de faenas. Respecto a lo indicado, la Circular DDU 506/2024 impartió instrucciones estableciendo que dicha autorización si bien es de carácter discrecional su aplicación por parte de la DOM, debe considerarse lo preceptuado en su numeral 3.5 de la LGUC, respecto al resto de exigencias que les pudieran ser aplicables a estas construcciones, regirán aquellas correspondientes conforme al ordenamiento jurídico general, por ejemplo, en materia de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente. De esta manera, se tiene que el Plan Regulador Comunal, mediante Seccional Las Petroleras aprobado mediante el Decreto Alcaldicio N° 1871/2008, estableció un área de riesgo en el predio Rol N° 324-2, precisamente donde se emplazan las edificaciones, por tanto, cualquier autorización bajo el Art. 124 LGUC requerirá para su evaluación el cumplimiento al momento del ingreso del Art. 2.1.17 OGUC, es decir, acreditar la realización de estudios fundados de riesgo elaborados por profesional especialista, incluida su evaluación de impacto ambiental con calificación favorable, que contemplen las medidas de mitigación necesarias y que se hayan ejecutado dichas obras; 4. Que a la fecha no se constata la existencia de autorizaciones o permisos de edificación, siendo a la fecha inviable la tramitación de alguna actuación conforme al marco normativo vigente; 5. Con se realizó visita inspectiva el 25 de septiembre del presente año al rol referido, constatándose que en el lugar permanecen instalaciones tales como cierros perimetrales, recientemente la instalación de un transformador, zona de generadores eléctricos, existencia de al menos 7 edificaciones de un piso de altura consistentes en

contenedores para oficinas, camarines, comedor y lugar se realiza medidas de control de residuos de faenas contaminantes en una edificación sobre radier y bodega de acopio sustancias químicas fundadas también sobre losa, identificándose al menos 300m² construidos habitables. En consecuencia, se tiene lo preceptuado en el Art. 148 LGUC, donde el Alcalde, a petición del Director de Obras Municipales, podrá ordenar la demolición, total o parcial, a costa del propietario, de cualquiera obra que se ejecute en disconformidad con las disposiciones de la presente Ley, su Ordenanza General u Ordenanza local respectiva. Por lo anterior, se solicita a usted tenga bien restituir el imperio del derecho en materia de legislación urbanística, por cuanto las construcciones fiscalizadas no cuentan con el debido permiso o autorización conforme a lo establecido en el Art. 116 LGUC, edificaciones destinadas al uso sin la debida recepción municipal vulnerando el Art. 145 del mismo cuerpo legal, así como el emplazamiento de edificaciones de área de riesgo sin las respectivas autorizaciones vulnerando lo establecido en el Plan Regulador y su Ordenanza Local; **d)** Que por Memorando N° 2526/2025 el Director de Asesoría Jurídica comunica que considerando que la solicitud dirigida a la Alcaldesa de demolición de las edificaciones consistentes en contenedores para oficina, camarines, comedor y medidas de control de residuos de faenas contaminantes en una superficie sobre radier y bodega de acopio de sustancias químicas fundadas sobre losa, existentes en la propiedad ubicada en Avenida Almirante Jorge Montt 2300, Lote A-1, de propiedad de Inmobiliaria Las Salinas S.A., fue requerida por el Director de Obras Municipales al amparo de sus facultades legales, de acuerdo a los antecedentes consignados en el Memorando DOM N° 1904/2025 y lo dispuesto en el Art. 148 N° 1 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, solicitamos a usted dictar el decreto de demolición; **e)** Que el Art. 148 N° 1 del DFL N° 458/75 MINVU señala que el Alcalde a petición del Director de Obras, podrá ordenar la demolición, total o parcial, a costa del propietario, de cualquiera obra que se ejecuten en disconformidad con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza General u Ordenanza Local Respectiva;

DECRETO:

1.- Ordenase la **Demolición total** de las edificaciones de un piso de altura de aproximadamente 300m² construidos habitables, consistentes en contenedores para oficina, camarines, comedor y medidas de control de residuos de faenas contaminantes en una superficie sobre radier y bodega de acopio de sustancias químicas fundadas sobre losa, existentes en propiedad ubicada en Avenida Almirante Jorge Montt N° 2300, Lote 1-A, Viña del Mar, Rol N° 324-2, por infringir el Art. 148 N° 1 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones D.F.L. N° 458/1975 MINVU, con cargo a Inmobiliaria Las Salinas S.A., R.U.T. N° 88.840.700-6, representada legalmente por Ricardo Labarca Alcaíno o quien acredite ser el propietario o sus derechos represente, de conformidad a lo expuesto en considerandos de esta Resolución.

2.- La demolición ordenada deberá ejecutarse en un plazo de 20 (veinte) días corridos desde la notificación del presente Decreto Alcaldicio.

3.- Comuníquese que conforme al Art. 41 de la Ley N° 19.880 procede contra este Decreto el Recurso de Reposición ante el Alcalde, dentro del plazo de 5 días hábiles. Asimismo procede recurrir ante la justicia ordinaria conforme al Art. 154 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dentro del plazo de 10 días. Los plazos para recurrir referidos se computarán desde la fecha de notificación del presente Decreto.

4.-Establécese que ante el incumplimiento de lo anteriormente ordenado, se procederá con los apercibimientos legales y administrativos correspondientes.

5.- Notifíquese el presente Decreto por el Departamento Inspección Comunal, para lo cual remítase el expediente a dicha Unidad, la que deberá aplicar el procedimiento establecido en el Decreto Alcaldicio N° 7920/1997, modificado por el Decreto Alcaldicio N° 2481/2013 de Reglamento Municipal para la ejecución de demoliciones.

Anótese, comuníquese y archívese.



JORGE COLLADO VILLAGRA
SECRETARIO MUNICIPAL(S)

JCV/nasp

SEC.MUN/CONTROL/A. JURIDICA/CONCEJO/OPERACIONES/
INSPECCION COMUNAL/INGRESOS/OBRAS/
INTERESADO/OF.PARTES

1	-	0	4	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---

M.....1733...



MACARENA RIPAMONTI SERRANO
ALCALDESA