



TRABAJANDO
PARA USTED

RESUELVE RECLAMACIÓN INTERPUESTA EN CONTRA DE RESOLUCIÓN EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CHILLÁN, QUE RECHAZA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE DESLINDES SEO: 20200 DE FECHA 20.10.2025, PROPIETARIO INVERSIONES SANTA CECILIA SPA, EN OBSERVANCIA DE LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 12 Y 118 BIS DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

CHILLÁN, 16 ABR. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N°

005

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N° 1/19.653, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, de 2000; la Ley N° 19.880 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, de 2003; la Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el Decreto Ley N° 1.305 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1975; el Decreto con Fuerza de Ley N° 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), de 1975; la Ley N° 21.718, sobre agilización de permisos de construcción, específicamente en los artículos 12 y 118 bis; el D.S. N° 47, (V. y U.), de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; la Circular Ord. N° 212 de la División de Desarrollo Urbano (DDU), de fecha 30.05.2025, **DDU 525**; la reclamación interpuesta por la Sra. Sandra Cecilia Vergara Villegas, en representación de la Sociedad Inversiones Santa Cecilia SpA.; la Resolución Ex. N° 003 de esta Secretaría Regional Ministerial, de fecha 02.02.2026; el Oficio Ord. N° 667/2026 de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Chillán, de fecha 18.02.2026; las facultades que confiere el D.S. N° 397, (V. y U.) que fija el Reglamento de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, de 1997; el D.S. N° 55, (V. y U.), de fecha 25.03.2026, en trámite de toma de razón, que nombra Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la Región de Ñuble; la Resolución N° 36 de 2024, de la Contraloría General de la República, y sus modificaciones, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; y,

CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) dispone que «La Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo **resolverá las reclamaciones interpuestas por particulares interesados en contra de las resoluciones dictadas por el Director de Obras Municipales** y de los rechazos señalados en el inciso tercero del artículo 118, por contravenir las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas sobre construcción y urbanización contenidas en esta ley, su Ordenanza General o los instrumentos de planificación territorial, o normas técnicas de aplicación obligatoria» (el énfasis es propio);
- Que, por carta s/n presentada por la Sra. Sandra Cecilia Vergara Villegas, en representación de la Sociedad Inversiones Santa Cecilia SpA., ingresada ante esta Secretaría con fecha 27.01.2026, se interpone reclamación en contra de la Resolución N° 1459 de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Chillán, de fecha 26.12.2025, que rechaza solicitud de modificación de deslindes SEO: 20200 de fecha 20.10.2025, presentada por el propietario INVERSIONES SANTA CECILIA SPA, respecto de la propiedad Rol de Avalúo N° 12211-15 de la referida comuna.

En lo particular, y en lo que cabe relevar en el presente acto, señala que *“los argumentos utilizados para el rechazo no son efectivos, ya que jurídicamente **no existe una prolongación de la calle Alcázar** (según expresamente se reconoce en el Plano Regular de la Comuna) y además **la servidumbre a la que se hace referencia es entre dos terrenos de un mismo propietario, por lo que no existe una potencial afectación a terceros** [sic]”* (el énfasis es propio).

Al respecto, y en primer orden de consideraciones, la reclamante indica que *“la Resolución DOM impugnada yerra al indicar como causal de rechazo que la Modificación de deslindes afecta la prolongación de calle Alcázar, discontinuando el eje de la vía, situación que no*



constituye norma urbanística a cumplir puesto que dicha prolongación no está contemplada en el Plano Regulador de Chillán ni en el Plan Regulador Intercomunal de Chillán – Chillán Viejo1 [sic]”.

Enseguida, y en un segundo orden de consideraciones, la reclamante indica que “la medida de 11 metros tomada con escalímetro sobre el Plano de parcelación, insinuando que podría ser aproximadamente de 12 metros. Si el propósito del Plano de Parcelación fue dar al camino interior el ancho establecido para la vialidad por la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones vigente a esa fecha, lo asimiló a una vía local de 11 metros de ancho [sic]”.

Luego, y en un tercer orden de consideraciones, la reclamante indica que “la vulneración de derechos que afectaría a un tercero propietario del camino interior, situación que, en la Modificación de deslindes avalada por el Plano de Levantamiento Topográfico, no se produce, puesto que se respeta su situación de deslinde al norte de la propiedad Rol 12211-75 y de deslinde sur de la propiedad Rol 12211-15 con un ancho de 11 metros [sic]”.

Finalmente, a este punto, la reclamante releva que, a su juicio, la Resolución N° 1459 antes citada, “se extralimita en sus facultades legales al utilizar como argumento de su rechazo un argumento técnico inexistente, esto es una supuesta afectación de una prolongación de calle Alcázar no establecida en ningún instrumento legal [sic]”.

- c) Que, el artículo 118 bis de la LGUC señala las reglas a las que se deben sujetar los reclamos que se interpongan ante las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, conforme al citado artículo 12 de la LGUC.

En ese sentido, en su literal a) señala que éstos «**deberán ser interpuestos por cualquier particular interesado** o por el propietario del predio respecto del cual se solicitó el permiso o autorización, **dentro del plazo de treinta días**, contado desde la fecha de publicación de la resolución o de la presentación a que se refiere el inciso tercero del artículo 118, según corresponda» (el énfasis es propio).

Asimismo, en su literal b) mandata que «**el escrito de reclamación se deberá indicar con precisión:**

i. La calidad de parte interesada que motiva la presentación; la individualización, con indicación del nombre y apellidos del reclamante; cédula de identidad; domicilio y, en su caso, la individualización de su apoderado, así como los medios electrónicos a través de los cuales se llevarán a cabo las notificaciones.

ii. La resolución que se reclama y, en su caso, la presentación por la cual se hizo valer el silencio administrativo negativo.

iii. La norma legal, reglamentaria o del instrumento de planificación territorial que se estima infringida.

iv. La forma en que se ha producido la infracción y, en los casos que corresponda, los hechos en los que se sustenta.

v. Las peticiones concretas que se formulan.

vi. El listado de los antecedentes y documentos que se acompañan» (el énfasis es propio).

Luego, en su literal c) establece que «Dentro de los tres días hábiles siguientes al vencimiento del plazo indicado en el literal a) de este artículo, **la Secretaría Regional Ministerial verificará que la o las reclamaciones hayan sido presentadas oportunamente y que se da cumplimiento a las exigencias establecidas en el literal b) precedente**. Si la reclamación es extemporánea o no cumple con las exigencias indicadas, la declarará inadmisibles por resolución fundada; ésta será susceptible del recurso de reposición, el que deberá interponerse dentro de tercer día» (el énfasis es propio).

Continúa en su literal d) indicando que, admitida a trámite la reclamación, la SEREMI solicitará a la DOM, en el plazo de tres días hábiles, «**que informe respecto de la o las reclamaciones y que remita copia de los documentos que conforman el expediente y los demás antecedentes necesarios para resolver**. Para lo anterior, la Dirección de Obras Municipales **contará con el plazo de diez días hábiles**, contado desde la recepción de la solicitud de informe. Si cumplido el plazo no ha recibido el informe, la Secretaría continuará con la tramitación del procedimiento sin más trámite» (el énfasis es propio).

Por su parte, el literal f) indica que, la Secretaría respectiva debe resolver fundadamente el reclamo **«en el plazo de cuarenta días hábiles, contado desde el vencimiento de los plazos previstos en las letras d) y e) de este artículo»** (el énfasis es propio);

- d) Que, de igual forma, la Circular Ord. N° 212 de la División de Desarrollo Urbano, de fecha 30.05.2025, **DDU 525**, instruye en el punto 7.5 que, **«Sin perjuicio de que la ley no lo exige, se recomienda que el escrito de reclamación sea encabezado con una suma que indique su contenido (Por ejemplo: En lo principal: Reclamo artículos 12 y 118 bis LGUC). Lo anterior, para facilitar su distribución al interior de las SEREMI y el cumplimiento de los plazos del procedimiento»**, complementando que, **«No obstante, cuando se trata de reclamaciones contra resoluciones de la DOM en las cuales rechace solicitudes de permiso o autorizaciones, corresponderá al solicitante acompañar los antecedentes – debidamente timbrados – que fueron devueltos por la DOM, en cumplimiento con el artículo 1.4.9. de la OGUC»** (el énfasis es propio);
- e) Que, una vez verificado que la reclamación fue presentada oportunamente y que da cumplimiento a las exigencias establecidas en el literal b) del artículo 118 bis de la LGUC, se declaró su admisibilidad a trámite mediante la Resolución Exenta N° 003, de fecha 02.02.2026, conforme a lo mandatado en el literal c) del señalado artículo.

En ese mismo acto, en observancia de lo establecido por el citado literal d) del artículo 118 bis de la LGUC, se requirió informar a la DOM de Chillán, junto con solicitarle que remita copia de los antecedentes necesarios para resolver; practicándose la notificación con fecha 04.02.2026, conforme a lo informado por Correos de Chile y a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 46 de la Ley N° 19.880;

- f) Que, dentro del plazo legal establecido, mediante el Oficio N° 667, de fecha 18.02.2026, la DOM de Chillán informa, y en lo que cabe relevar en el presente acto, que **“La solicitud de modificación se realiza sobre un predio que tiene su origen en una parcelación rural, denominada parcelación El Rosal Poniente (actual Villa Barcelona), de propiedad del Sr. Mario Cofre Quintana, se desconoce la fecha de aprobación, pero se presume que fue anterior al plan regulador del 89 cuando dicha área era zona rural. en dicha subdivisión se generaron parcelas de 5000 m2, y sus correspondientes calles internas o caminos de accesos. Posteriormente cuando se desarrolló el proyecto loteo villa Barcelona, la vialidad interna del loteo mantuvo gran parte de los trazados y calles existentes en la parcelación. No obstante, no todas las parcelas fueron incorporadas al proyecto inmobiliario de loteo Barcelona quedando algunas de ellas fuera del proyecto [sic]”** (el énfasis es propio).

A renglón seguido, esa unidad municipal detalla que **“En el caso puntual del Colegio Alturas cuenta con edificaciones en 2 parcelas contiguas, roles 12211-75 y 12211-15, pero separadas por la calle proyectada en la parcelación original, no existen antecedentes de una fusión de predios y si bien el camino no está físicamente conformado corresponde a una superficie que se encuentra fuera de ambas parcelas y que a su vez correspondería a la prolongación natural de calle Alcázar. Por otro lado, el colegio en la práctica ha utilizado ambas parcelas como si fuera un mismo predio, incluyendo el camino, no existiendo separaciones físicas ni divisiones entre ambas parcelas [sic]”** (el énfasis es propio).

Además, dicha unidad precisa **“Que, en consecuencia, la modificación solicitada podría eventualmente afectar derechos de terceros, atendido que:**

- La extensión proyectada hacia el sur incidiría en la prolongación de calle Alcázar, produciendo un desfase en el eje de la vía.**
- Se consigna un ancho de camino interior de 11,00 metros; sin embargo, conforme al plano de parcelación acompañado, éste presentaría aproximadamente 12,00 metros, lo que evidencia discordancia entre los antecedentes.**
- El camino de acceso o servidumbre establecido en la parcelación correspondería a un tercero, quien podría verse afectado con la modificación de deslindes propuesta, según la revisión técnica efectuada por esta DOM [sic]”** (el énfasis es propio).

Adicionalmente, la DOM de Chillán, indica **“Que, conforme a lo señalado en el Dictamen N° E131680, de fecha 05.08.2025, corresponde a esta Dirección de Obras Municipales verificar que la modificación solicitada no afecte derechos de terceros, circunstancia que debe ser debidamente acreditada por el solicitante y ponderada por esta Unidad, conforme a los antecedentes técnicos y jurídicos disponibles [sic]”** (el énfasis es propio).



Finalmente, a este punto, el singularizado Oficio N° 667 señala un enlace de descarga de "los antecedentes de la DOM y los **archivos que forman parte de la solicitud SEO 20200** [sic]", en calidad de adjuntos al acto administrativo que informa (el énfasis es propio);

- g) Que, la letra a) del artículo 24 del D.F.L. 1 que Fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades (LOCM), dispone que a la unidad encargada de Obras Municipales le corresponderá, entre otras funciones, «*Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, junto con los instrumentos de planificación territorial correspondientes, en la forma que determine la citada ley*»; y que, para dicho efecto, ésta gozará de, entre otras, la atribución específica señalada en su numeral 1 sobre «*Dar aprobación a las fusiones, subdivisiones y **modificaciones de deslindes de predios en las áreas urbanas**, de extensión urbana, o rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones*» (el énfasis es propio);
- h) Que, el inciso primero del artículo 67 de la LGUC prescribe que «*Los proyectos de subdivisión, divisiones afectas, loteos, urbanización, fusión o **modificación de deslindes de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador y deberán llevar la firma del profesional competente de acuerdo con la Ordenanza General. En caso de modificación de deslindes, no se podrán afectar los derechos de terceros ni bienes nacionales de uso público***» (el énfasis es propio).

Luego, el inciso segundo del mismo artículo 67 de la LGUC, acota que «*Las modificaciones y rectificaciones de deslindes autorizadas por la Dirección de Obras Municipales se inscribirán en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y se anotarán al margen de la inscripción de dominio respectiva*» (el énfasis es propio);

- i) Que, el inciso sexto del artículo 116 de la LGUC versa sobre el hecho de que el Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida previo pago de los derechos que procedan, si de la revisión de los antecedentes acompañados a la solicitud se verifica que los proyectos cumplen con las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas; y si se han acompañado aquellos antecedentes exigidos para conceder el respectivo permiso o autorización.

A mayor abundamiento, el literal b) del citado inciso sexto del artículo 116 de la LGUC, precisa que «*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*».

Enseguida, el inciso séptimo del singularizado artículo 116 de la LGUC dispone que, si el Director de Obras Municipales verifica que la solicitud no cumple con los requisitos legales, «*en un solo acto, salvo las excepciones que disponga la Ordenanza General, y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda, deberá poner en conocimiento del solicitante un **acta donde señale la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas para aprobar la solicitud, e indicará con claridad la o las normas no cumplidas**. En el evento de que el solicitante no subsane o aclare las observaciones en el plazo de sesenta días, el Director de Obras Municipales deberá emitir **una resolución rechazando** la solicitud y devolverá todos los antecedentes al solicitante, debidamente timbrados» (el énfasis es propio).*

Continúa, en su inciso noveno, indicando que se «*Se entenderá por **normas urbanísticas** aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial **que afecten a** edificaciones, divisiones afectas, subdivisiones, fusiones, loteos, urbanizaciones y **modificaciones de deslindes**, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, frente predial mínimo, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección» (el énfasis es propio);*

- j) Que, el inciso primero del artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) expresa el significado de ciertos vocablos, a los que debe estarse para efecto de esa Ordenanza General, tales como:

«Línea oficial: la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.

Lote: superficie de terreno continua resultante del proceso de división y urbanización del suelo, o de modificaciones, anexionen o sustracciones de la misma».

Igualmente, el inciso segundo del mencionado artículo 1.1.2. indica que «Las definiciones de los vocablos contenidos en este artículo **prevalecerán sobre toda otra que contengan los Instrumentos de Planificación Territorial relativas a la misma materia**» (el énfasis es propio).

El mismo cuerpo reglamentario, y en lo que denomina como «De las responsabilidades», a través del inciso cuarto del artículo 1.2.2. de la OGUC, establece que «No corresponderá al Director de Obras Municipales ni al Revisor Independiente ni al Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural estudiar los títulos de dominio de la propiedad»;

- k) Que, en relación a la atribución específica de las Direcciones de Obras Municipales, sobre la cual trata la reclamación acogida a trámite, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, impartió instrucciones para la aplicación del mencionado artículo 67 de la LGUC, en lo que atañe a las solicitudes de autorización de modificación y rectificación de deslindes, mediante la Circular Ord. N° 397 de fecha 23.07.2014, **DDU 271**, la cual fue modificada por medio de la Circular Ord. N° 553 de fecha 09.12.2015, **DDU 300**, a la espera de la reglamentación en la OGUC de dichas disposiciones legales, introducidas a la LGUC a través de la Ley N° 20.703 (publicada en el Diario Oficial con fecha 05.11.2013);
- l) Que, la Contraloría General de la República (CGR) ha analizado la historia fidedigna del establecimiento de la Ley N° 20.703, mediante su Dictamen N° 087449, de fecha 04.11.2015, y «resulta que el objeto de las referidas modificaciones a los descritos preceptos de la LOCM y la LGUC, fue **resolver múltiples casos no controversiales de modificaciones o rectificaciones de deslindes mediante un procedimiento público, en sede administrativa, de predios en áreas urbanas, o rurales que han sido subdivididos conforme al artículo 55 de la LGUC**» (el énfasis es propio).

Aquello, en armonía con lo dispuesto en la legislación de urbanismo y construcciones aplicable, que dice relación con, «sin perjuicio de que su procedencia en el caso concreto habrá de ser determinada por la atingente dirección de obras municipales, en la medida de que con esa actuación **no se afecten derechos de terceros, y a la luz de la situación de hecho y la normativa aplicable al efecto**» (el énfasis es propio);

- m) Que, analizados los antecedentes que forman parte del expediente, aportados por el reclamante y la DOM de Chillán, para esta Secretaría Regional Ministerial es posible constatar lo siguiente:
- i. Que, con fecha 20.10.2025, la DOM de Chillán dio lugar al «Expediente de Modificación de Deslindes SEO 20200», de la propiedad Rol de Avalúo N° 12211-15, ubicada en Av. Andrés Bello N° 1184, de la comuna de Chillán.
 - ii. Que, con fecha 10.11.2025, la DOM de Chillán se pronunció sobre la referida solicitud de modificación de deslindes, emitiendo un «Acta de Observaciones» por medio de la cual puso en conocimiento del solicitante una totalidad de seis observaciones que, estimó, debían ser aclaradas o subsanadas para aprobar la solicitud, éstas fueron, según consta, las siguientes:

- 1 En caso de modificación de deslindes, no se podrán afectar los derechos de terceros ni bienes nacionales de uso público. En este caso no acredita suficientemente la no afectación con terceros respecto del deslinde norte con el predio rol 1340-23. Puede acreditar mediante una declaración jurada simple o algún medio que permita acreditar que no afecta los derechos de terceros. en caso contrario corresponderá que el DOM se exima de dar su autorización.

“ARTICULO O NORMA
TRANSGREDIDA
DDU 271 DEL 23
JULIO 2014 / ART 67
LGUC



- | | | |
|---|--|---------------------------|
| 2 | SE SOLICITA CORREGIR LA INFORMACION SEÑALANDO LA INFORMACION DE LA SIGUIENTE MANERA: EN PLANO Y MEMORIAS DEBE DECIR: "SITUACION EXISTENTE Y SITUACION MODIFICADA" (SEGÚN DDU 271) | DDU 271 DEL 23 JULIO 2014 |
| 3 | DEBE ADJUNTAR CERTIFICADO DE AVALUO DETALLADO DEL SEMESTRE QUE INGRESÓ EL EXPEDIENTE A REVISION (2 SEMESTRE) PARA CALCULO DE DERECHOS MUNICIPALES. | DDU 271 DEL 23 JULIO 2014 |
| 4 | DEBE CORREGIR LAS MEMORIAS DE DESLINDES EN FUNCION DE LAS OBSERVACIONES ANTERIORES. | DDU 271 DEL 23 JULIO 2014 |
| 5 | Asimismo, en caso que los predios tengan edificaciones con recepción definitiva o cuenten con permisos de edificación vigentes, el Director de Obras Municipales debe verificar que la modificación de deslindes no implique una vulneración de las normas urbanísticas con las que se otorgó la recepción o se aprobó el permiso / acreditar cumplimiento normas urbanísticas en el predio modificado | DDU 271 DEL 23 JULIO 2014 |
| 6 | se solicita ademas indicar en el deslinde sur el camino interior con su respectivo ancho, de acuerdo a la parcelacion que dio origen a los predios [sic]" | |

iii. Que, se tiene a la vista documento del solicitante, de fecha 09.12.2025, dirigido a la DOM de Chillán, con atención al Arquitecto Sr. Mario León, por medio del cual se «Responde Observaciones según Acta S/Nº del 10.11.25», las respuestas fueron, según consta, las siguientes:

"Observación 1.- (Acreditación no afectación derechos propietario deslinde norte).

Se adjunta Declaración Jurada Simple de propietario terreno Rol 12211-15, detallando y adjuntando medios de prueba que indican que la Modificación de Deslindes en nada afecta los derechos del propietario del deslinde norte, como tampoco los del deslinde oriente.

Observación 2.- (Corrección Planos y Memoria.)

Se adjunta Plano y Memoria corregidos de acuerdo a lo observado.

Observación 3.- (Certificado de avalúo detallado.)

En expediente ingresado con fecha 20.10.25, se ingresó correctamente el certificado de avalúo detallado del 2º semestre año 2025.

Se reingresa Certificado de avalúo detallado.

Observación 4.- (Corrección Memoria)

Se adjunta Memoria corregida según lo observado.

Observación 5.- (Vulneración normas urbanísticas)

En Plano, tanto en situación existente como en situación modificada se incorporó la silueta de las edificaciones existentes que cuentan con Permiso de Edificación y Recepción Definitiva, de modo que el Director de Obras pueda comprobar que la Modificación de Deslindes, no vulnera las normas urbanísticas del plano Regulador, toda vez que el terreno aumenta su superficie, al crecer hacia el sur.

Observación 6.- (Graficar en plano camino interior con su ancho)

El Plano de parcelación del año 1987, no indica cotas de medidas del camino interior, ni detalles de la vialidad propuesta. Tampoco se identifica el ancho del camino, en las escrituras de Compraventa de los Lotes.

Se ha estimado un ancho de 11 metros que es la medida obtenida con escalímetro, sobre el Plano de Parcelación.

Dicha medida esta expresada en Plano de levantamiento Topográfico, que forma parte del expediente ingresado en Dom.

Se adjunta Plano corregido de acuerdo a lo observado [sic]".

iv. Que, con fecha 26.12.2025, y por medio su Resolución D.O.M. N° 1459, la DOM de Chillán «Rechaza solicitud de modificación de deslindes SEO: 20200 de fecha

20/10/2025, propietario Inversiones Santa Cecilia SpA», notificando al solicitante por medio de correo electrónico de fecha 29.12.2025, a razón de, según consta, lo siguiente:

“LA MODIFICACION DE DESLINDES ESTRARIA EVENTUALMENTE AFECTANDO DERECHOS DE TERCEROS: El predio se pretende modificar con la intención de extender el deslinde hacia el sur, esto afecta la prolongación de calle Alcázar, discontinuando el eje de la vía. Por otro lado, señala el ancho del camino interior de 11 m. pero tendría alrededor de 12 m. aproximadamente según plano de parcelación. Y finalmente, el camino de acceso o servidumbre establecido en la parcelación correspondería a un tercero, el cual podría verse afectado con la modificación de deslindes de acuerdo a los antecedentes presentados y a la revisión por parte de la DOM [sic]” (el énfasis es propio).

- v. Que, con fecha 27.01.2026, la Sra. Sandra Cecilia Vergara Villegas, en representación de la Sociedad Inversiones Santa Cecilia SpA., interpuso reclamación en contra del acto administrativo individualizado en el número iv. precedente, por medio del cual se rechazó la Solicitud de Modificación de Deslindes CEO: 20200, de fecha 20.10.2025.
- vi. Que, la presentación cumplió con los requisitos de admisibilidad dispuestos en el literal a) del artículo 118 bis de la LGUC, más no adjuntó el expediente en los términos dispuestos tanto en el inciso séptimo del artículo 116 de la LGUC, como en el inciso cuarto del artículo 1.4.9. de la OGUC, términos también sugeridos en el párrafo final del punto 7.5 de la citada **DDU 525**, a saber, acompañar los antecedentes debidamente timbrados por la DOM respectiva.
- vii. Que, conforme a la normativa expuesta, es posible advertir que el actuar de la DOM de Chillán no se ajustó a derecho, toda vez que, parte, de los argumentos que expone para el rechazo de la Solicitud de Modificación de Deslindes CEO: 20200, de fecha 20.10.2025, se erigen como exigencias adicionales que contravienen el marco jurídico que resulta aplicable, excediendo así sus competencias y facultades delegadas por la normativa de urbanismo y construcciones vigente.

En lo que interesa, la razón «La modificación de deslindes estaría eventualmente afectando derechos de terceros» proveída por la DOM de Chillán, expone una base argumentativa de tres motivos, respecto de dos cuales esta Secretaría debe colegir:

- 1) La DOM de Chillán se equivoca al señalar la «prolongación de calle Alcázar», habida consideración de que **no existe una declaratoria de utilidad pública destinada a prolongar al poniente la circulación existente de dicha vía.**

Así las cosas, se debe enfatizar que la DOM de Chillán se excede en sus facultades al entender que el “camino interior”, que habría derivado de un proceso de subdivisión predial el año 1987, y que físicamente separa a los predios Rol de Avalúo N° 12211-15 y N° 12211-75 (ambos predios de propiedad de la Sociedad Inversiones Santa Cecilia SpA.), correspondería a una “prolongación natural de calle Alcázar”, toda vez que una **proyección vial (apertura o ensanche) compete única y exclusivamente a, entre otros, un instrumento de planificación territorial, en su ámbito de competencia propio que proceda, lo que no es el caso jurídico vigente.**

Por lo demás, el predio Rol de Avalúo N° 12211-15 no es consultado para una apertura vial, como bien lo informa el punto 5.3 del Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 3547 de la DOM de Chillán, de fecha 17.12.2024.

- 2) No se advierte el sentido para que la DOM de Chillán aleccione en que el «ancho del camino interior de 11 m. pero tendría alrededor de 12 m. aproximadamente según plano de parcelación», toda vez que la métrica de esta porción de terreno no obstaculiza la motivación perseguida por la reclamante, no ajustándose aquello, además, a los aspectos que debe ponderar y comprobar para su bien resolver.



Lo anterior, más aún, en virtud de que el señalamiento de la unidad de Obras es estimado sobre un plano que resultaría incierto a esa unidad, cuando el acto administrativo que informa (Oficio N° 667) declara entendidos tales como "predio que tiene su origen en una parcelación rural, denominada parcelación El rosal Poniente (actual Villa Barcelona), de propiedad del Sr. Mario Cofre Quintana, se desconoce la fecha de aprobación, pero se presume que fue anterior al plan regulador del 89", y "Por otro lado, el colegio en la práctica ha utilizado ambas parcelas como si fuera un mismo predio, incluyendo el camino, no existiendo separaciones físicas ni divisiones entre ambas parcelas"

- 3) El motivo aludido por la DOM de Chillán, que refiere a que «el camino de acceso o servidumbre establecido en la parcelación correspondería a un tercero, el cual podría verse afectado con la modificación de deslindes», se ajusta a la instrucción legal que rige a esa unidad municipal para la actuación que le fue solicitada, situación contraria que la reclamante no acreditó, en cuanto a la estricta relación jurídica entre el predio Rol de Avalúo N° 12211-15 y el terreno que yace y se registra como su deslinde sur, esto es, el "camino interior"; al amparo de que «En caso de modificación de deslindes, no se podrán afectar los derechos de terceros ni bienes nacionales de uso público» (el énfasis es propio).
- n) Que, conforme a lo establecido en el inciso final del literal f) del artículo 118 bis de la LGUC, «La resolución que resuelva la reclamación deberá ser remitida al particular interesado, al propietario del inmueble, a la Dirección de Obras Municipales, al alcalde y al concejo municipal respectivo» (el énfasis es propio);
- o) Que, por tanto, de acuerdo a lo expuesto en los considerandos anteriores, en observancia de las normas legales y reglamentarias pertinentes, y teniendo presente, especialmente, lo dispuesto por los artículos 12 y 118 bis de la LGUC, dicto la siguiente,

RESOLUCIÓN

1. **ACOJASE PARCIALMENTE LA RECLAMACIÓN** interpuesta por la Sra. Sandra Cecilia Vergara Villegas en contra de la Resolución N° 1459 emitida por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Chillán, con fecha 26.12.2025, relativa al rechazo de la Solicitud de Modificación de Deslindes SEO:20200 de fecha 20.10.2025, PROPIETARIO INVERSIONES SANTA CECILIA SPA, del predio Rol de Avalúo N° 12211-15, de la comuna de Chillán, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, específicamente, lo advertido en los numerales 1) y 2) del punto vii. de la letra m) de la misma.
2. **DEJESE SIN EFECTO PARCIALMENTE** la Resolución N° 1459 de la DOM de Chillán, de fecha 26.12.2025, reclamada por la Sra. Sandra Cecilia Vergara Villegas, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, específicamente, lo advertido en los numerales 1) y 2) del punto vii. de la letra m) de la misma.
3. **ORDENESE** a la DOM de Chillán el reemplazo, enmienda o la adopción de la medida que corresponda para restablecer el pronunciamiento municipal, dentro de un plazo de 10 días hábiles, y que, a razón de los antecedentes y actuaciones descritos en los puntos i. ii. iii. y iv. de la letra m) de la misma, éste se apegue exclusivamente a la disposición legal infringida que resultaría exigible al expediente, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, específicamente, lo advertido en el numeral 3) del punto vii. de la letra m) de la misma; debiendo practicar la notificación al interesado del acto administrativo derivado, con copia a esta repartición, en los términos expuestos por la Ley N° 19.880, en virtud de las nuevas acciones que éste pueda determinar para perseguir su interés.
4. **INSTRÚYASE** a la DOM de Chillán que, al amparo de lo resuelto en los numerales 1, 2 y 3 anteriores, y una vez que el particular reingrese su solicitud de aprobación de modificación de deslindes de la propiedad Rol de Avalúo N° 12211-15, ubicada en Av. Andrés Bello N° 1184 de la comuna de Chillán, **corresponderá a esa unidad de Obras** estarse correcta y únicamente a las disposiciones exigidas en la normativa de urbanismo y construcciones vigente y aplicable, y proceder con su aprobación sin más si la presentación cumple con ellos; comprobando lo prevenido por la CGR mediante su Dictamen N° 0131680, de fecha 05.08.2025, que «corresponde a la DOM comprobar que no se afectan los derechos de terceros, cuestión que debe ser acreditada por el

solicitante y ponderada por esa unidad municipal, conforme a los antecedentes de que disponga» (el énfasis es propio).

5. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución, por correo electrónico, a la casilla informada por la reclamante en su presentación.
6. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución a la DOM de Chillán, al Alcalde de la I. Municipalidad de Chillán, y a su Concejo Municipal, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso final del literal f) del artículo 118 bis de la LGUC.
7. **TÉNGASE PRESENTE** que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 188 ter de la LGUC, esta resolución puede ser impugnada ante la Corte de Apelaciones respectiva, por todo particular interesado, dentro del plazo de 15 días hábiles.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



CAROLINA NAVARRETE RUBIO

**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE ÑUBLE**



DD MUV/muv
(16.04.2026)

DISTRIBUCIÓN:

RECLAMANTE - SANDRA.CVV@GMAIL.COM
DOM DE CHILLÁN - AV. LIBERTAD 471 CHILLÁN.
ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN - CALLE 18 DE SEPTIEMBRE 510 CHILLÁN.
CONCEJO MUNICIPAL DE CHILLÁN - CALLE 18 DE SEPTIEMBRE 510 CHILLÁN.
CC - DOM DE CHILLÁN - OBRAS@MUNICIPALIDADCHILLAN.CL
CC - DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA.
CC - OFICINA DE PARTES.
INT. N° 3.