



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° 1281 /

ANT.: Presentación de fecha 02.04.2025 a nombre de Leonardo Salazar Olgún que reclama la Resolución DOM N°016/2024, que rechaza la solicitud N°404/2024 de fecha 30.12.2024, comuna de Casablanca.

Nuestro ORD N°874 de fecha 25.04.2025, solicitando informe sobre el caso a la DOM de Casablanca.

El ORD N°00592/2025 de la DOM de Casablanca, que remite informe sobre el expediente N°404/2024.

MAT.: Art. 12° y 118° LGUC. Se pronuncia respecto a reclamo por resolución de rechazo en contra de expediente N°404/2024 de fecha 30.12.2024 de Leonardo Salazar Olgún, comuna de Casablanca.

VALPARAISO, 24 JUN. 2025

**DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAÍSO**

A : LEONARDO SALAZAR OLGÚN

Junto con saludar cordialmente, informo a usted que esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso ha recibido su presentación, citada en el antecedente, mediante la cual solicita un pronunciamiento respecto de la resolución que rechaza la solicitud de regularización de una vivienda, acogida a las disposiciones de la Ley N°20.898, ingresada en la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Casablanca bajo el expediente N°404/2024.

Del análisis de lo expuesto por el reclamante, se desprende que su disconformidad radica en que la causal de rechazo invocada por la Dirección de Obras Municipales —referida al incumplimiento de los distanciamientos mínimos exigidos por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)— no sería aplicable en este caso. Lo anterior, bajo el argumento de que la Ley N°20.898 no exige el cumplimiento de distanciamientos en viviendas a regularizar bajo la modalidad I, es decir, aquellas con una superficie construida inferior a 90 m².

Cabe señalar que la resolución de rechazo se sustenta en lo siguiente:

"La vivienda no cumple con los distanciamientos mínimos exigidos por la OGUC en materia de seguridad contra incendios. Según el Artículo 2.6.3. los muros sin vanos deben mantener una distancia mínima de 1,4 metros del deslinde o, en su defecto, cumplir con la categoría de resistencia al fuego F-60 para adosamiento."



En este contexto, y conforme al procedimiento establecido en el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), mediante Oficio Ord. N°874/2025, esta Secretaría solicitó un informe a la Dirección de Obras Municipales de Casablanca. Dicha unidad respondió a través del Oficio Ord. DOM N°00592/2025, el cual fue debidamente ingresado a esta SEREMI. En lo sustancial, la Dirección de Obras señaló que el rechazo de la solicitud no se basó en el criterio de distanciamiento propiamente tal, sino en el incumplimiento de las exigencias de seguridad establecidas en la Ley N°20.898.

En atención a lo solicitado, y considerando los antecedentes aportados tanto por el recurrente como por la Dirección de Obras Municipales de Casablanca, junto con la normativa urbana vigente y la jurisprudencia aplicable, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso emite su pronunciamiento en los siguientes términos:

1. La resolución de rechazo, sustenta su argumento en que no se está dando cumplimiento a los requisitos establecidos en la ley N°20.898 respecto a la seguridad contra incendios, aludiendo a que el distanciamiento de la vivienda con el deslinde (55cm a 60cm en el caso más desfavorable) no cuenta con un muro de adosamiento que cumpla con la resistencia al fuego de F-60 establecida en el numeral 6) del artículo 1° de la citada ley, el cual establece, en lo que importa, lo siguiente:

"MATERIA NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

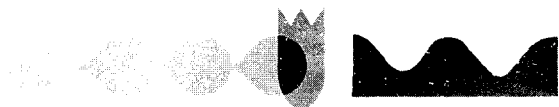
Resistencia al Fuego

Las viviendas aisladas, pareadas o continuas, de hasta dos pisos, cuya superficie edificada sea inferior o igual a 90 m², tendrán una resistencia al fuego a lo menos F-15 en todos sus elementos y componentes soportantes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las exigencias de muros divisorios entre unidades de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Adosamientos

Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde, el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado con resistencia al fuego F-60. Además, el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos."

2. Por su parte, la Circular DDU N°521, en su numeral 4.2.1, establece los únicos requisitos exigibles para regularizaciones acogidas a la Modalidad I de la Ley N°20.898, específicamente para edificaciones de hasta 90 m² construidos. En este marco, se señala expresamente que no resulta exigible el cumplimiento de distanciamientos mínimos respecto de los deslindes, como los contemplados en el artículo 2.6.3. de la OGUC. Por tanto, el rechazo fundado únicamente en dichos distanciamientos resulta improcedente en el contexto de esta modalidad de regularización.
3. No obstante lo anterior, la ley 20.898 sí establece, tal como se indicó en el punto 1 de este documento, que se debe cumplir con las normas de seguridad contra incendios, específicamente, en la resistencia al fuego de los elementos y componentes soportantes. Al respecto, la citada norma establece que deberán contar con una resistencia al fuego de a lo menos F-15, siempre que el muro de adosamiento o **muro divisorio**, según corresponda, cumpla con las exigencias de muros divisorios entre unidades de la **Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**.
4. En atención a lo anterior, la OGUC define en su art. 1.1.2. que un muro divisorio corresponde a *"el que separa dos propiedades distintas"*. Así, aunque la Ley N°20.898 no obliga al cumplimiento del artículo 2.6.3. de la OGUC respecto a distanciamientos, sí remite a las exigencias establecidas para muros divisorios en dicha Ordenanza. Estas condiciones están descritas en la tabla del artículo 4.3.3. de la OGUC, la cual establece una resistencia al fuego de F-60 como requisito mínimo en el caso más desfavorable. En consecuencia, y en función del caso reclamado, el muro divisorio, aunque no sea un muro de adosamiento, deberá cumplir con dicha resistencia, conforme lo exige tanto la Ley N°20.898 como la OGUC.
5. En síntesis, y en opinión de esta SEREMI, el fundamento de la resolución, si bien alude a los distanciamientos establecidos en el art. 2.6.3., no es el argumento que motiva el rechazo, si no, que la resistencia al fuego, la cual debe ser de F-60 conforme a lo establecido en el punto



precedente. En consecuencia, el fundamento de rechazo se ajusta al marco normativo que le es aplicable, no advirtiéndose sustento en los argumentos expuestos por el reclamante, por consiguiente, y en consideración a lo expuesto en los puntos anteriores, se estima apropiado el rechazo que efectuó la DOM de Casablanca, respecto de la Solicitud de Regularización presentada por el Arquitecto Leonardo Salazar Olguín.

Saluda atentamente



☒ FZV / CRT

DISTRIBUCION:

- Destinatario: lsalazar.arquitecto@gmail.com; +569 8574 1824.
- DOM de Casablanca: yurirodriguez@municipalidadcasablanca.cl; Constitución 111, Casablanca.
- Oficina de Partes
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()