



Departamento de Desarrollo Urbano

2089

ORD.: N° \_\_\_\_\_/

ANT.: Ingreso de fecha 12.06.2025 de Francisca Hidalgo M. reclama en contra de la Acta de Rechazo Exp. N°70/2025 de fecha 30.05.2025, para solicitud de Obra Nueva para el Predio Rol N°147-003, comuna de Limache.  
Ord DOM N°187 del 17.07.2025

MAT.: Resuelve Reclamo 118 Bis LGUC. por rechazo a solicitud de Obra Nueva Expediente N°70 para el Predio Rol N°147-003, comuna de Limache.

VALPARAISO, 05 NOV. 2025

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO

A : PATRICIO ESCOBAR BOYS  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES COMUNA DE LIMACHE

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en relación con la presentación de Francisca Hidalgo Machicao, Arquitecto, rut. 16.014.293-6, domiciliada para estos efectos en Condell 87 local 12, Quillota, quien, en representación de Don Gastón Ávila Soto, propietario del predio Rol 147-003, ubicado en calle 18 de Septiembre N°216, de la comuna de Limache, que interpuso un reclamo por artículo 12 y 118 bis de la LGUC, en contra del "Acta de Rechazo" de fecha 09.06.2025 de esa Dirección de Obras al expediente N°70 de fecha 31.03.2025 correspondiente a una solicitud de Obra Nueva, y habiendo analizado el Acta de Rechazo en conjunto con el Expediente reclamado, informa a Ud. lo siguiente:

Descripción del caso:

El Expediente N°70 rechazado, patrocinado por la Arquitecto Francisca Hidalgo, consiste en una solicitud de Permiso de Obra Nueva, para una edificación en predio ubicado en calle 18 de Septiembre, Rol de Avalúo N°147-003, de la comuna de Limache.

Conforme con lo anterior se describe una cronología del proceso a sancionar.

- Con fecha 14.08.2024 se presenta por primera vez Expediente a nombre de Sr. Gastón Ávila, N°218, para solicitud de Obra Nueva.
- Con fecha 16.10.2024 DOM emite Acta de Observaciones a expediente N°218.
- Con fecha 05.12.2024 se ingresa subsanación de las observaciones del Acta de fecha 16.10.2024 al Expediente N°218.
- Con fecha 24.01.2025 DOM emite Acta de Rechazo manteniendo lo observado en 4 observaciones (ítem 4,5,6 y 8 del Acta), por lo tanto, se retira **expediente N°218**.
- Con fecha 31.03.2025 se presenta por segunda vez solicitud de Obra Nueva, esta vez vía **Expediente N°70**. (abordando lo observado al Exp. N°218)
- Con fecha 14.04.2025 DOM emite Acta de Observaciones con 4 observaciones nuevas, y una que se mantiene respecto del cálculo de aporte al espacio público, supuestamente subsanada en la solicitud anterior.
- Con fecha 28.05.2025 se ingresa subsanación de Observaciones al exp N°70/2025
- Con fecha 09.06.2025 DOM emite ACTA de RECHAZO a Expediente N°70. Aduciendo como causal las observaciones mencionadas en el acta.
- Con fecha 12.06.2025 Srta. Francisca Hidalgo M. ingresa a SEREMI MINVU reclamo en contra de la Acta de Rechazo Exp. N°70/2025 de fecha 09.06.2025, para solicitud de Obra Nueva para el Predio Rol N°147-03, comuna de Limache. Con ingreso de expediente digital.





#### Departamento de Desarrollo Urbano

- Con fecha 07.07.2025, y a causa de la emergencia ocurrida en dependencias de esta SEREMI, se toma conocimiento del reclamo por parte del profesional designado.
- Con fecha 09-07-2025 y por la emergencia registrada en nuestras instalaciones y en consideración al tiempo transcurrido, se Informa, vía correo electrónico, a la Dirección de Obras Municipales de la admisibilidad del reclamo interpuesto por art. 12 y 118 bis LGUC y se solicita su Informe conforme artículo 118 bis.
- Con fecha 17.07.2025 se recibe Ord. N°187 de la Dirección de Obras con Informe respecto del Rechazo reclamado, presentando seis observaciones que se resumen del Acta de fecha 09.06.2025
- Con fecha 17.07.2025 vía correo electrónico, DOM envía Expediente N°70 para análisis.
- Con fecha 23.07.2025 se realiza reunión con DOM de Limache para analizar los alcances de las observaciones.

Análisis Acta de Rechazo s/n de fecha 09.06.2025 y de ORD N°187 de fecha 17.07.2025.

El Acta de Rechazo s/n de fecha 09.06.2025, señala las Observaciones no resueltas por el mandante, que dieron origen al rechazo reclamado, y para el caso en análisis, se resumieron en Ord N°187 de fecha 17.07.2025, indicando que fueron seis las observaciones NO resueltas, las cuales se transcriben de manera textual:

**a) "Respecto a que el proyecto no está cumpliendo con el distanciamiento de 2,50 m en la rasante 5."**

*El arquitecto grafica en planimetría (lamina 1/2) una fachada sin vano en un segundo piso, con una distancia mínima de 2,20 m. dicho distanciamiento no cumple con lo señalado en el artículo 2.6.3 OGUC.*

**b) Respecto a incluir cuadro normativo de la solicitud, numeral 6.2.**

*Si bien el arquitecto declara en planimetría (lámina 1/2) un texto "cuadro normativo", este cuadro está incompleto en cuanto a los ítems y además no incorpora las columnas "exigido" y "proyectado".*

**c) ¿En cuadro de carga de ocupación, como se definieron esas superficies? La superficie útil es "la suma de la superficie edificada de las unidades que conforman un edificio, calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común", corregir según corresponda. Debería variar el cálculo del aporte.**

*Al respecto es importante señalar que la superficie declarada en planos respecto del uso comercial en primer piso es de 141,13 m<sup>2</sup> y el uso habitacional en segundo es de 131,81 m<sup>2</sup> dando un total de 275,94 m<sup>2</sup> proyectados.*

*Sin embargo, en el desglose de la carga de ocupación se declara en planos respecto del uso comercial en primer piso 115,40 m<sup>2</sup> y de uso habitacional en segundo es de 100,35 m<sup>2</sup>. Siendo el total de 215,75 m<sup>2</sup> considerados. Es decir, entre lo proyectado se consideraron 275,94 m<sup>2</sup> y para el cálculo de la carga de ocupación 215,75 m<sup>2</sup>. Si bien hay usos simultáneos en el destino comercial, la diferencia de 60,19 m<sup>2</sup> no coinciden.*

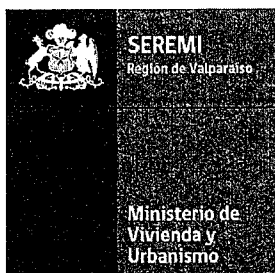
**d) Respecto de nota en lámina Anexo Accesibilidad Universal, se declara en Nota: "Las puertas de baño accesible y puertas al acceso local".**

*En presentación no se grafican las puertas al local y tampoco los baños discapacitados.*

**e) Respecto a corregir numeral 6.2 ocupación de suelo en solicitud.**

*Se declara en solicitud de Obra Nueva, numeral 6.2, ocupación de suelo permitido "OGUC", siendo lo permitido un 60%.*





## Departamento de Desarrollo Urbano

### f) Respecto a corregir el destino en el SEIM.

*Cabe señalar que el profesional a cargo declara en el proyecto un uso comercial y un uso habitacional, pero en el SEIM adjunto sólo declara un destino vivienda.*

**Solicitud:** Reclamo por Artículo 12 y 118 bis, por considerar que las observaciones emitidas, por la Dirección de Obras, que propiciaron el rechazo, ya habían sido subsanadas y otras no se ajustan a la normativa de Urbanismo y Construcciones.

### 1. Revisión de Expediente N°70.

En primer término, cabe señalar que la labor del DOM en relación con la emisión de permisos de obra debe ceñirse a lo establecido en el artículo 116 de la LGUC, modificado por la ley N°21718 de agilización de permisos que cambió el artículo 116 y el DOM ya no sólo debe revisar las Normas Urbanísticas sino también las condiciones para aplicarlas y que se han acompañado los antecedentes para su aplicación.

En relación con las observaciones que fundamentaron el rechazo, previamente expuestas, debo señalar que, de las 6 observaciones referidas por esa Dirección de Obras Municipales, sólo 2 podrían ser consideradas como causales de Rechazo puesto que se refieren directamente al supuesto incumplimiento de alguna norma urbanística, como en este caso sería un distanciamiento (Art 2.6.3 OGUC) y el cálculo involucrado en el aporte al espacio público que debe cumplir el proyecto. (Art 116 LGUC).

De su análisis individual, podemos advertir lo siguiente:

- 1.1 De la Observación a) "Respecto a que el proyecto no está cumpliendo con el distanciamiento de 2,50 m en la rasante 5."

#### **Observación Subsanada.**

**La observación cumple con el Art 1.4.9 respecto de indicar la supuesta norma no cumplida.**

No obstante, El DOM señala en la observación que revisó la Lámina 1 de 2 del expediente, (Planta Emplazamiento a escala 1 es a 100) y se hace referencia al punto donde se aplica la rasante 5, pero el detalle de esa rasante se graficó y se acotó en la Lámina 2 de 2 del expediente N°70, lámina donde se encontraba el corte del punto de aplicación de la rasante 5, y donde se expresaba el distanciamiento de 2,5 metros desde el deslinde al muro sin vano, cumpliendo así con el artículo 2.6.3. de la OGUC.

Revisado el Expediente, se reconoce en los planos, la existencia de la representación gráfica de la **Elevación Oriente** y un **Corte Y-Y** donde se representa la rasante 5 y el distanciamiento cuestionado, en ambos dibujos, la cota de distanciamiento indica 2,5 m a muro sin vano.

En consideración a esto, esta SEREMI es de la opinión que, no corresponde que esa Dirección de Obras justifique una observación basándose en una grafica de un plano distinto al que se refiere el arquitecto en el Informe de Subsanación de Observaciones, toda vez que la representación gráfica de una rasante sólo puede determinarse mediante un corte o elevación de una planta determinada y, además la profesional arquitecto representa el distanciamiento con su respectiva medida (2,5 m.) en el corte correspondiente existente en la Lámina 2 de 2.

Por lo tanto, esta SEREMI considera que no corresponde, por parte del revisor de esa DOM, cotejar una determinada medida en una representación gráfica que no está determinado para ello como lo es un Plano de Emplazamiento a escala 1:100, por lo que esta SEREMI MINVU considera que la observación fue subsanada.





Departamento de Desarrollo Urbano

1.2 De la Observación b) Respecto a incluir cuadro normativo de la solicitud, numeral 6.2.

Observación Subsanaada.

La solicitud realizada por esa DOM, de incluir el cuadro normativo del numeral 6.2 de la solicitud **PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA**, en los planos del Expediente, no tiene un respaldo normativo en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y, por lo tanto, no es una Norma Urbanística que sea causal de rechazo su incumplimiento. Sin embargo, el proyecto adjunta el cuadro respectivo, y esa DOM lo observa y rechaza.

6.2 NORMAS URBANÍSTICAS

|                                                                                |                                        |                                        |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|
| PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO                                       | <input checked="" type="checkbox"/> NO | <input type="checkbox"/> SÍ            | <input type="checkbox"/> PARCIAL |
| NORMAS URBANÍSTICAS                                                            | PROYECTADO                             |                                        | PERMITIDO                        |
| DENSIDAD                                                                       | NO APLICA                              |                                        | NO APLICA                        |
| COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)                     | -----                                  |                                        | OGUC                             |
| COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)                                   | 27,19                                  |                                        | 60%                              |
| COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD                                               | 52,36                                  |                                        | OGUC                             |
| DISTANCIAMIENTOS                                                               | Cumple según C.I.P N° 1298             |                                        | OGUC                             |
| RASANTE                                                                        | 70° y 45°                              |                                        | OGUC                             |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO                                                        | Aislado                                |                                        | Aislado/ Pareado y Continuo      |
| ADOSAMIENTO                                                                    | 21,33                                  |                                        | OGUC                             |
| ANTEJARDÍN                                                                     | 3,00 mts                               |                                        | 3,00 mts                         |
| ALTURA EN METROS Y/O PISOS                                                     | 7,50 mts                               |                                        | OGUC                             |
| ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES                                                   | -----                                  |                                        | OGUC                             |
| ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS                                                    | -----                                  |                                        | OGUC                             |
| ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)                                 |                                        |                                        | OGUC                             |
| ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD                                |                                        |                                        | OGUC                             |
| DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS | <input type="checkbox"/> SÍ            | <input checked="" type="checkbox"/> NO | CANTIDAD DESCONTADA              |

Por lo tanto, esta SEREMI MINVU considera que la observación fue subsanada

La observación no cumple con artículo 1.4.9 OGUC, respecto indicar norma incumplida.

1.3 De la Observación c) ¿En cuadro de carga de ocupación, como se definieron esas superficies? La superficie útil es "la suma de la superficie edificada de las unidades que conforman un edificio, calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común", corregir según corresponda. Debería variar el cálculo del aporte.

La observación no cumple, cabalmente, con artículo 1.4.9 OGUC, ya que no precisa el incumplimiento del artículo 4.2.4 de la OGUC.

Observación NO subsanada.

Se observa en el Expediente que, en la hoja del cálculo que determina la Densidad de Ocupación para poder determinar el Aporte al Espacio Público, la arquitecto realiza el descuento de las superficies de baños, cocina y pasillos para determinar la Superficie Útil del Proyecto, logrando con esto disminuir la superficie total del proyecto para tener una menor Carga de Ocupación conforme al artículo 4.2.4 OGUC.

La Profesional Arquitecto, conforme el análisis realizado, al parecer confunde y mal interpreta la DDU 137 Circular Ord N°225 de fecha 18.08.2004, que en su materia especifica que dicha DDU es aplicable como "Interpretación de artículos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación con el Diseño Accesible y habilitación de edificios de uso público y colectivos existentes." Y por lo tanto no es aplicable para el caso de una Obra Nueva como es este caso en análisis.

Conforme con lo anterior, no corresponde hacer ningún descuento de superficies para establecer la "superficie útil" del proyecto y así determinar la Carga de Ocupación que corresponde a la Obra Nueva propuesta, debiendo considerar lo que indica la DOM en su Observación. "La superficie útil es "la suma de la superficie edificada de las unidades que conforman un edificio, calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común".





#### Departamento de Desarrollo Urbano

Al respecto es importante señalar que la superficie declarada en planos respecto del uso comercial en primer piso es de 141,13 m<sup>2</sup> y el uso habitacional en segundo es de 131,81 m<sup>2</sup> dando un total de 275,94 m<sup>2</sup> proyectados.

Por lo tanto, esta SEREMI MINVU considera que la observación no fue subsanada.

- 1.4 De la Observación d) *De nota en lámina Anexo Accesibilidad Universal, se declara en Nota: "Las puertas de baño accesible y puertas al acceso local".*

#### **Observación subsanada.**

La Observación emitida por el DOM no tiene relación a normas urbanísticas, no obstante destaca y objeta una "nota" en la planimetría respecto de las puertas de baño y acceso a los locales comerciales, porque no se dibujan las puertas de acceso a cada local, teniendo en consideración que al ser locales comerciales su cierre es con "cortina metálica".

La observación realizada no cumple con artículo 1.4.9 de la OGUC respecto indicar norma incumplida.

En respuesta, se elimina nota. Corrigiendo en lámina y también la memoria de Accesibilidad.

No obstante, esta SEREMI MINVU considera que la observación fue subsanada.

- 1.5 De la Observación e) *"Respecto a corregir numeral 6.2 ocupación de suelo en solicitud.*

*Se declara en solicitud de Obra Nueva, numeral 6.2, ocupación de suelo permitido "OGUC", siendo lo permitido un 60%."*

#### **Observación subsanada.**

El revisor solicita incluir, en el cuadro normativo del numeral 6.2 de la solicitud **PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA**, el porcentaje que indica el PRC respecto del coeficiente de ocupación predial, sin embargo, en los antecedentes enviados por esa DOM por medio de Ord N°187 de fecha 17.07.2025 se puede comprobar que la observación fue subsanada.

La observación realizada no cumple con artículo 1.4.9 de la OGUC respecto indicar norma incumplida.

Por lo tanto, esta SEREMI MINVU considera que la observación fue subsanada.

- 1.6 De la Observación f) *Respecto a corregir el destino en el SEIM.*

*"Cabe señalar que el profesional a cargo declara en el proyecto un uso comercial y un uso habitacional, pero en el SEIM adjunto sólo declara un destino vivienda."*

#### **Observación subsanada.**

En estricto rigor, y revisado en el expediente enviado por esa DOM, se puede corroborar el ingreso de dos solicitudes al Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad (SEIM), uno respecto de la vivienda y otro por los locales comerciales, con sus respectivas respuestas de la Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones. Respecto de la vivienda vía Oficio SEIM N°2389 de fecha 19.05.2025, y respecto de los locales comerciales, vía Oficio SEIM N°2388 de la misma data. Conforme con esto, no se comprende la observación del revisor.

La observación realizada no cumple con artículo 1.4.9 de la OGUC respecto indicar norma incumplida.

Por lo tanto, esta SEREMI MINVU considera que la observación fue subsanada.





## Departamento de Desarrollo Urbano

### 2 Conclusión del Caso:

Conforme a lo expuesto y al análisis realizado en torno a este reclamo establecido por artículo 118 bis de la LGUC, esta SEREMI MINVU, considera que el expediente **N°70 adolece de errores de revisión importantes**, toda vez que, de las 6 Observaciones que fundaron el rechazo, solo la Observación c) podría considerarse como una observación válidamente emitida y ajustada al proceso de revisión y no subsanada vulnerando una norma urbana, las restantes observaciones no tienen respaldo normativo.

### 3 Resolución del Caso

Esta SEREMI MINVU considera que, la revisión del Expediente no cumple a cabalidad con el Artículo 1.4.9 de la OGUC, toda vez que se advierte que sólo una de las observaciones realizadas cumple con referirse a la norma urbanística vulnerada, debiendo procurar esa DOM ser rigurosos en el cumplimiento de las disposiciones del referido artículo e indicar con claridad la norma no cumplida por el proyecto en revisión, no obstante, es responsabilidad del arquitecto patrocinante estudiar y conocer los alcances de la normativa aplicable a cada caso particular, por lo que el error refrendado en el expediente, vinculado al cálculo de carga de ocupación, vulnera una norma urbanística respecto al porcentaje de cesiones y su respectivo aporte en dinero, por lo tanto, esta Secretaría Regional Ministerial considera que el rechazo de la solicitud debe mantenerse.

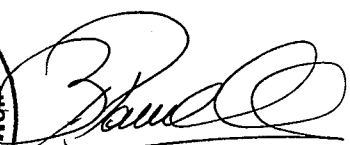
Sin embargo, esa Dirección de Obras debe arbitrar las medidas correspondientes para adecuar los fundamentos del rechazo de la resolución desestimando como causales, la no subsanación de las observaciones a) b) d) e) y f) y evitar, en lo sucesivo, realizar observaciones que no tengan el correspondiente sustento normativo, y, en tal sentido, esa DOM deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 1.4.9 OGUC en relación con que *"todas las observaciones que contenga dicha Acta deberán indicar con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas."*

Por último, hacer presente a esa Dirección de Obras, que, frente a un Rechazo de un Expediente determinado, no corresponde emitir un "Acta de Rechazo", sino que lo que corresponde, conforme a la normativa, es una Resolución de Rechazo que establece un acto terminal de un procedimiento administrativo.

Conforme a lo anterior será necesario, por parte de la Arquitecto patrocinante, si así lo estima pertinente, ingresar el expediente para una nueva solicitud de Permiso de Obra Nueva, procurando esta vez, la Dirección de Obras, no cometer los errores registrados en el proceso aquí reclamado y ceñirse, exclusivamente, a la revisión de los aspectos técnicos que conforman un determinado expediente.

Saluda atentamente a Ud.



  
**BELEN PAREDES CANALES**  
Secretaria Regional Ministerial  
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

  
FTZV / HEGN  
**DISTRIBUCION**

-Destinatario: Sr. Patricio Escobar Boys, DOM de Limache; Calle Palmira Romano Sur 340 ([pescobar@munilimache.cl](mailto:pescobar@munilimache.cl))  
-Copia: Francisca Hidalgo; Av. Condell 87 local 12, Quillota ([faz3ds@gmail.com](mailto:faz3ds@gmail.com))  
-Archivo  
-Oficina de Partes

**PUBLICAR TRANSPARENCIA SI ( ) NO ( )**

