



Departamento de Desarrollo Urbano

ORD.: N° 2090 /

ANT.: Ingreso de fecha 02.06.2025 de Francisca Hidalgo M. reclama en contra de la Acta de Rechazo Exp. N°37/2025 de fecha 30.05.2025, para solicitud de Obra Menor para el Predio Rol N°52-02, comuna de Limache.
Ord DOM N°186 del 14.07.2025

MAT.: Resuelve Reclamo 118 Bis LGUC. por rechazo a solicitud de Obra Menor y Cambio de Destino para el Predio Rol N°52-02, 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 Srta. Francisca Hidalgo Machicao, Arquitecto, rut. 16.014.293-6, domiciliada para estos efectos en Condell 87 local 12, Quillota, quien, en representación de Don Juan Carlos Pacheco, propietario del predio Rol 52-02, ubicado en calle Serrano 301, de la comuna de Limache, interpuso un reclamo por artículo 12 y 118 bis de la LGUC, en contra del "Acta de Rechazo" de fecha 30.05.2025 de esa Dirección de Obras al expediente N°37 de fecha 12.02.2025 correspondiente a una solicitud de Obra Menor, y habiendo analizado el Acta de Rechazo en conjunto con el Expediente reclamado, debo informar a Ud. lo siguiente:

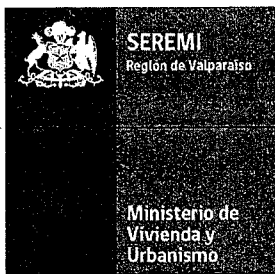
Descripción del caso:

El Expediente N°37 rechazado, patrocinado por la Arquitecto Francisca Hidalgo, consiste en una solicitud de Permiso de Ampliación (terrazza) y Cambio de Destino de Jardín Infantil a Cafetería, para una edificación en predio ubicado en calle Serrano 301, Rol de Avalúo N°52-02, de la comuna de Limache, cuyo proceso de regularización abarca más de tres años.

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

- Con fecha 24.05.2024 se presenta por primera vez Expediente a nombre de Carlos Pacheco, N°131, para solicitud de Obra Menor.
- Con fecha 29.08.2024 DOM emite observaciones a primer expediente.
- Con fecha 29.11.2024 se subsanan las observaciones de ese primer Expediente N°131.
- Con fecha 20.01.2025 DOM emite Acta de Rechazo y se retira expediente.
- Con fecha 12.02.2025 se presenta por segunda vez solicitud de OM vía Expediente N°37
- Con fecha 10.03.2025 se reiteran las observaciones del primer expediente. (Observaciones cíclicas según el reclamante)
- Con fecha 18.03.2025 se responden Observaciones
- Con fecha 30.05.2025 DOM emite ACTA de Rechazo a Expediente N°37.
- Con fecha 02.06.2025 Srta. Francisca Hidalgo M. ingresa reclamo en contra de la Acta de Rechazo Exp. N°37/2025 de fecha 30.05.2025, para solicitud de Obra Menor para el Predio Rol N°52-02, comuna de Limache. Con ingreso de expediente digital.
- 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.





Departamento de Desarrollo Urbano

- Con fecha 14.07.2025 se recibe Ord. N°186 de la Dirección de Obras con Informe respecto del Rechazo reclamado, presentando tres observaciones que fundan el rechazo.
- Con fecha 14.07.2025 vía correo electrónico, DOM envía Expediente N°37 para análisis.
- Con fecha 14.07.2025, y conforme al procedimiento establecido en el Artículo 118 bis de la LGUC, se informó al propietario de los avances de su reclamo.
- Con fecha 23.07.2025 se realiza reunión con DOM para analizar los alcances de las observaciones.

1. Análisis de Acta de Rechazo s/n de fecha 30.05.2025. fundamentada por ORD N°186 de fecha 14.07.2025

El Ord N°186, señala las razones que fundamentaron el rechazo, y para el caso indica que fueron tres las observaciones NO resueltas, las cuales fueron:

a. "Respecto a la carga de ocupación declarada y utilizada para realizar el cálculo de aporte al espacio público.

Cálculo de aporte espacio público, la carga que se utiliza es solo el aumento por concepto de ampliación y cambio de destino de los recintos, corregir y recalcular carga, remitirse a observación 2f.

b. Respecto de adosamiento no declarado en deslinde oriente.

En Planta de arquitectura se grafican vanos en terraza-comedor proyectada, mas no cumple con distanciamiento mínimo para fachada con vano hacia deslinde Oriente y no proyecta muro de adosamiento.

c) Respecto de la Accesibilidad Universal.

Se mantiene observación 3b, en detalle de rampa número 2 cota faltante de altura en pasamanos.

Solicitud: Pronunciamiento por Artículo 12 y 118 bis, por considerar que las observaciones emitidas, que propiciaron el rechazo, ya habían sido subsanadas.

2. Revisión de Expediente N°37.

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, se logró determinar lo siguiente:

2.1 Respecto de la Observación a) "Cálculo de aporte espacio público, la carga que se utiliza es solo el aumento por concepto de ampliación y cambio de destino de los recintos, corregir y recalcular carga, remitirse a observación 2f."

Observación NO Subsanada.

Podemos determinar, del análisis de esta observación, que lo objetado por esa DOM, es respecto del cálculo de la "**Densidad de Ocupación**", (DO) que si bien, no es una norma urbanística en sí misma, deriva en un error en el cálculo del **porcentaje de cesiones** que se relaciona con una norma urbana "cesiones", contemplada en el artículo 116 y más detalladamente en los artículos 175 y 70 de la LGUC.



Departamento de Desarrollo Urbano

En Relación con ello, el artículo 2.2.5 bis de la OGUC, en su inciso cuarto señala: *"Para calcular el porcentaje de terreno a ceder se considerará **solo el incremento** de la carga de ocupación asociado a las edificaciones proyectadas, no pudiendo ser considerada la cantidad de personas que ocupaban las edificaciones existentes en el mismo terreno que se densifica, incluso si fuesen demolidas para materializar el proyecto respectivo."*

Lo anterior quiere decir, respecto del cálculo de la Densidad de Ocupación, según la DDU 447 punto 2.4.8.2 que, *"En el caso de una ampliación, sea que se tramite como obra menor o no, solo debe considerarse la superficie de la ampliación y **no puede incluirse la carga de ocupación de las edificaciones existentes en el predio**. Para estos efectos, debe entenderse por "edificación existente" toda edificación en el predio, tenga o no permiso y/o recepción definitiva."* Y respecto de un Cambio de Destino, la misma DDU 447 señala que, *"En otras actuaciones, tales como alteraciones, cambios de destino, o modificaciones o ampliaciones del giro de una patente comercial de una propiedad, solo debe considerarse el **incremento** de habitantes u ocupantes."*

Pues bien, del análisis literal de la Observación DOM expuesta, es evidente que la misma es poco clara, y al revisar el expediente, se observa que el cálculo presentado corresponde a uno realizado con el **Total de la Carga de Ocupación**, y no con sólo el incremento como lo advierte el artículo 2.2.5 bis de la OGUC. esto derivó en un evidente error de cálculo del porcentaje de cesiones que contraviene una norma urbanística.

- 2.2 Respecto de la Observación b) **"adosamiento no declarado en deslinde oriente.** En Planta de arquitectura se grafican vanos en terraza-comedor proyectada, mas no cumple con distanciamiento mínimo para fachada con vano hacia deslinde Oriente y no proyecta muro de adosamiento."

Observación Subsanaada.

Revisado el expediente, se pudo constatar que el revisor DOM desatendió en su revisión que la observación si se había subsanado, estableciendo un distanciamiento, según los planos del Expediente N°37 a 1,40 m sin vanos. Este error fue reconocido por el DOM en la reunión de trabajo realizada con fecha 23.07.2025, por lo tanto, la observación queda desestimada.

- 2.3 Respecto de la Observación c) **de la Accesibilidad Universal.** Se mantiene observación 3b, en detalle de rampa número 2 cota faltante de altura en pasamanos.

Observación subsanada.

Revisado el Expediente, la observación va dirigida a un detalle en plano de arquitectura referido a una rampa de accesibilidad universal cuyo pasamanos presenta una altura de silla de ruedas y otra altura para caminantes, conforme al estándar establecido en el artículo 4.1.7 numeral 2.

Ambas cotas se encuentran reflejadas en el Plano de Accesibilidad Universal que forma parte del expediente revisado.

3. Conclusión del Caso:

- 3.1 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°37 adolece de errores de revisión**, toda vez que, de las tres Observaciones que fundaron el rechazo, solo la Observación a) podría considerarse como vulneración de una Norma Urbana, sin embargo, se observa que la observación emitida por esa DOM fue poco clara e indujo al error del cálculo.
- 3.2 La observación en cuestión, señala: *"Cálculo de aporte espacio público, la carga que se utiliza es solo el aumento por concepto de ampliación y cambio de destino de los recintos, corregir y recalcular carga, ..."* induce a un error, ya que no indica con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas, debiendo haber hecho el vínculo con el artículo 2.2.5.bis inciso cuarto de la OGUC, como norma incumplida.





Departamento de Desarrollo Urbano

3.3 En la práctica y en números, lo observado por el DOM se traduce en lo siguiente.

Carga de ocupación destino Original Jardín Infantil: 39 personas.

Carga de Ocupación ampliación Terraza: 35 personas

Carga de Ocupación cafetería Recintos: 22 personas

Carga Ocupación cafetería más ampliación: $(22 + 35) = 57$ personas

Densidad de Ocupación: $(57 - 39) = 18$ personas.

Por lo tanto, **el valor del incremento**, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.5 bis es de 18 personas y no corresponde utilizar la Carga de Ocupación Total de 57 personas, como fue en este caso.

4. Resolución del Caso

Esta SEREMI MINVU considera que, si bien la observación DOM fue emitida de manera poco clara, 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 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 b) y c), y evitar, en lo sucesivo, reiterar observaciones ya corregidas como lo fue, en este caso, respecto del adosamiento y cumplir con lo estipulado en el artículo 1.4.9 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 Ampliación y Cambio de Destino, para que esa Dirección de Obras, pueda realizar la revisión respectiva 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 / HECN
DISTRIBUCIÓN

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

PUBLICAR TRANSPARENCIA SI () NO ()

