



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° 2207 /

ANT.: El ORD N°1361/2025 de la DOM de Casablanca, que remite informe sobre el expediente N°405/2024.

Nuestro ORD N°1959 de fecha 23.10.2025, solicitando informe sobre el caso a la DOM de Casablanca.

Presentación de fecha 10.04.2025 a nombre de Leonardo Salazar Olgún que reclama la Resolución DOM N°019/2024 de fecha 07.04.2025, que rechaza la solicitud N°405/2024 de fecha, comuna de Casablanca.

MAT.: Art. 12° y 118° LGUC. Se pronuncia respecto a reclamo por resolución de rechazo en contra de expediente N°405/2024 de Leonardo Salazar Olgún, comuna de Casablanca.

VALPARAISO, 18 NOV. 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°405/2024.

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 muro de adosamiento, respecto al distanciamiento de ventana de baño, o en su defecto con la altura de esta, sobre 1,80 mts del piso que sirve. Art. 2.6.3, "...Los vanos incorporados a techumbres o planos inclinados deberán cumplir con los distanciamientos indicados



en la tabla anterior, salvo aquellos cuyo nivel inferior esté a más de 1,8 m de altura con respecto al piso que sirven.”

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°1959/2025, esta Secretaría solicitó un informe a la Dirección de Obras Municipales de Casablanca. Dicha unidad respondió a través del Oficio Ord. DOM N°01361/2025, el cual fue debidamente ingresado a esta SEREMI.

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. En primer lugar, corresponde precisar que en la Resolución N°19/2025, se consigna una única observación como fundamento del rechazo. Sin embargo, se advierte que dicha observación incorpora dos elementos distintos, ambos referidos al cumplimiento de disposiciones de la OGUC: por una parte, lo relativo a la condición de adosamiento de la vivienda, y por otra, al distanciamiento y altura de una ventana que se encuentra en la fachada más cercana al deslinde norte del predio, específicamente en el baño de la vivienda.
2. Asimismo, se deben evidenciar las disposiciones de la ley N°20.898 que refieren a las condiciones que debe cumplir una vivienda en términos de seguridad contra incendios establecidas en su numeral 6) del artículo 1°, las cuales en lo que importa establecen lo siguiente:

"MATERIA NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Resistencia al Fuego

*(...)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(...)" (el destacado es nuestro)

3. De acuerdo con lo dispuesto en las reglas generales sobre adosamientos dispuestas en los artículos 2.6.2. y 2.6.3. de la OGUC, se entiende por edificación adosada al deslinde aquella que se encuentra construida en contacto directo con el límite del predio. En caso contrario, corresponde clasificarla dentro del segundo supuesto previsto en el inciso primero del artículo 2.6.2., esto es, como una edificación emplazada dentro de la envolvente teórica que dicho artículo define.

En este contexto, cabe precisar que toda edificación ubicada dentro de dicha envolvente y que incorpore vanos que cumplan copulativamente con las condiciones establecidas en el párrafo séptimo del artículo 2.6.2. —esto es, situarse por sobre la altura del muro de adosamiento y a menos de 1,8 metros respecto del piso que sirven—, deberá dar cumplimiento a los distanciamientos mínimos establecidos en la tabla del artículo 2.6.3. de la OGUC.

En consecuencia, la presencia de vanos en esas condiciones activa la exigencia de distanciamiento respecto del deslinde, salvo que la edificación se encuentre efectivamente adosada, en cuyo caso resultan aplicables las condiciones constructivas propias de los muros divisorios o de adosamiento, conforme a lo dispuesto en la misma normativa.

4. No obstante lo anterior, la Ley N°20.898 exige, tal como se señaló en el punto 2 del presente oficio, el cumplimiento de las normas de seguridad contra incendios, particularmente en lo relativo a la resistencia al fuego de los elementos y componentes estructurales. En lo que interesa al caso, dicha ley dispone que estos elementos deberán presentar una resistencia mínima F-15, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio cumpla con las exigencias establecidas en la OGUC para los muros entre unidades.



A su vez, el artículo 2.6.2. de la OGUC dispone en su párrafo octavo, en lo que interesa, lo siguiente:

"En toda el área de adosamiento deberá construirse en el deslinde un muro de adosamiento con una altura mínima de 2,0 m y con una resistencia mínima al fuego de F-60(...) Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado."

En este contexto, y atención a la vivienda objeto de análisis, corresponde considerarla como una edificación "virtualmente adosada" emplazada dentro de la envolvente teórica definida en el artículo 2.6.2., por lo que le resulta exigible la construcción de un muro de 2,0 m de altura mínima con resistencia al fuego de al menos F-60, conforme a lo establecido tanto en la OGUC como en el numeral 6) del artículo 1º de la Ley N°20.898, que remite expresamente a las condiciones de seguridad contra incendios de manera amplia y general.

5. En virtud de lo anterior, y en opinión de esta Secretaría Regional Ministerial, el fundamento del rechazo basado en el artículo 2.6.3. de la OGUC no resultaría procedente, toda vez que dicha disposición regula distanciamientos que no son exigibles a las viviendas acogidas a la Modalidad I de la Ley N°20.898, por tratarse de una normativa especial y de excepción.

Sin embargo, la observación de la Dirección de Obras Municipales que alude a la ausencia de adosamiento sí adquiere relevancia, pues, revisados los antecedentes aportados por el reclamante, no se acredita la existencia de un muro divisorio que cumpla con las condiciones de altura y resistencia al fuego establecidas en el artículo 2.6.2. de la OGUC, exigencias que, como se indicó, sí resultan aplicables para asegurar el cumplimiento de las normas mínimas de seguridad contra incendios establecidas por la Ley N°20.898.

En consecuencia, no resulta procedente instruir al Director de Obras Municipales de Casablanca la emisión del Certificado de Regularización, mientras no se acredite el cumplimiento de las condiciones constructivas señaladas, particularmente las referidas a la resistencia al fuego y configuración del muro divisorio, conforme a la normativa vigente.

Saluda atentamente


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


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 ()

