



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: N° 2335 /

ANT.: El ORD N°01167/2025 de la DOM de Casablanca, que remite informe sobre el expediente N°126/2025.

Nuestro ORD N°1626 de fecha 25.05.2025, solicitando informe sobre el caso a la DOM de Casablanca.

Presentación de fecha 01.08.2025 a nombre de José Pavlovic Uriobarrenechea que reclama la Resolución DOM N°057/2025, que rechaza la solicitud N°126/2025 de fecha 23.05.2025, comuna de Casablanca.

MAT.: Art. 12° y 118° bis LGUC. Se pronuncia respecto a reclamo por resolución de rechazo en contra de expediente N°126/2025 de fecha 23.05.2025 de José Pavlovic Urionabarrenechea, comuna de Casablanca.

VALPARAISO, 05 DIC. 2025

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

A : JOSE PAVLOVIC URIONABARRENECHEA

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 del artículo 5.1.4. numeral 7 de la OGUC, ingresada en la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Casablanca bajo el expediente N°126/2025.

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 a la exigencia de antecedentes adicionales a lo indicado en el numeral 7 del artículo 5.1.4. de la OGUC— no sería procedente. Lo anterior bajo el argumento de que lo que el referido numeral exige como documentos a presentar, serían los únicos antecedentes que el Director de Obras puede verificar.

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

"RECHÁCESE la Solicitud de Regularización de Edificaciones Existentes Dañadas a Consecuencia de una Catástrofe N°126/2025 de fecha 23/05/2025, por cuanto no se han dado



respuestas a la totalidad de las observaciones emitidas mediante el Acta de Observaciones N° 84/2025 REG.CATASTROFE de fecha 19/06/2025."

Asimismo, según el acta de rechazo, la DOM estima que las observaciones a las que no se ha dado respuesta corresponden a las siguientes:

1. *El informe de daños presentado no da cuenta fehacientemente de los elementos que resultaron con daños, y que se vea afectada su seguridad o habitabilidad debido a daños relevantes que afectaron a la estructura soportante del inmueble.*
3. *Indicar mediante que documentos demuestra fehacientemente las obras necesarias para reparar los daños de la edificación, previo a la solicitud presentada.*

En este contexto, y conforme al procedimiento establecido en el artículo 118° bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), mediante Oficio Ord. N°1626/2025, esta Secretaría solicitó un informe a la Dirección de Obras Municipales de Casablanca. Dicha unidad respondió a través del Oficio Ord. DOM N°01167/2025, el cual fue debidamente ingresado a esta SEREMI. En lo sustancial, la Dirección de Obras señaló que el rechazo de la solicitud se sustenta en que lo declarado por el arquitecto patrocinante en su "informe de Daños", no da cuenta de que, los elementos que resultaron con daños por el evento climatológico, comprometan la estabilidad e integridad de la estructura, tal y como lo señala el artículo 5.1.4. numeral 7 de la OGUC.

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 término, corresponde indicar que el artículo 5.1.4. es de carácter especial y excepcional, por lo que su interpretación debe ser restrictiva, tal como lo indica la Circular DDU N°248 de fecha 20.02.2012. Asimismo, la referida circular establece en su numeral 8 que los Directores de Obras Municipales no están facultados para exigir antecedentes adicionales a los expresamente señalados en la norma, tales como certificados de inhabilitación u otros documentos de naturaleza similar.
2. Sin perjuicio de lo anterior, cabe precisar que las observaciones 1 y 3 del acta de observaciones N°084/2025 de fecha 19.06.2025, que motivan la causal de rechazo del expediente, no exigen al particular la incorporación de nuevos antecedentes no contemplados en la normativa asociada a la solicitud, sino que buscan complementar la información declarada por el profesional respecto al carácter de los daños sufridos por la vivienda.

Estas observaciones se encuentran respaldadas por lo dispuesto en el párrafo final del numeral 3 de la Circular DDU N°248 de fecha 20.02.2012, que establece:

*"Al respecto, se estima pertinente aclarar, que los contenidos de dicho Informe¹ **deben armonizarse con lo señalado en los párrafos primero y segundo de los numerales 7 y 6, respectivamente, del artículo 5.1.4. de la OGUC, y en tal sentido, el referido Informe deberá dar cuenta que la edificación resultó dañada por ser afectada su seguridad o habitabilidad debido a daños relevantes sufridos en la estructura soportante del inmueble, en los elementos constructivos o en sus instalaciones.**" (el destacado es nuestro)*

En la misma línea, el párrafo segundo del numeral 7 del referido artículo, establece que, para acogerse al procedimiento de regularización simplificado, *"se entenderá que la edificación ha sido dañada cuando **el daño afecta la estructura soportante del***

¹ Informe que contenga la identificación de los elementos de la edificación que resultaron con daño, emitido por el profesional competente, consignado en el literal c) del numeral 7 del artículo 5.1.4.



inmueble o si tratándose de elementos constructivos o instalaciones, éste fuere relevante, por afectar la seguridad o habitabilidad.

Por su parte, el punto 3 "DAÑOS DETECTADOS" del informe de daños presentado por el particular, refiere a que, tras la inspección visual en terreno, se constataron los siguientes daños:

- Daños en techumbre: El sistema frontal provocó el desprendimiento parcial del revestimiento de cubierta, dejando expuesta la estructura de techumbre de madera a la intemperie.
- Daños en estructura: Se observa afectación por humedad en las cerchas y elementos estructurales de la techumbre, lo cual compromete su integridad si no se interviene oportunamente.
- Instalaciones eléctricas: Producto de la filtración de agua por la cubierta, se reporta el daño de circuitos eléctricos, generando riesgo de cortocircuito e imposibilidad de uso seguro del sistema eléctrico.
- Seguridad y habitabilidad: Los daños descritos han generado condiciones inseguras e inhabitables, dado el riesgo eléctrico y la exposición a agentes climáticos, afectando la salubridad e integridad del espacio habitable.

3. Por otra parte, con el objeto de verificar lo declarado por el profesional patrocinante, y en atención a las atribuciones conferidas por el artículo 142° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) —que dispone que los funcionarios municipales tendrán libre acceso a todas las obras de edificación y urbanización que se ejecuten en la comuna, a fin de realizar las inspecciones que estimen necesarias—, la Dirección de Obras Municipales informa haber efectuado una visita inspectiva a la vivienda con fecha 14.06.2025.

En su informe, la referida DOM señala que, tras la inspección en terreno, se constató que los daños ocasionados por el sistema frontal corresponden principalmente a elementos constructivos de la cubierta y a instalaciones eléctricas afectadas en un solo recinto de la vivienda, específicamente un dormitorio (de un total de cuatro).

En consecuencia, la Dirección de Obras concluye que dichos daños no comprometen la seguridad estructural ni la habitabilidad general del inmueble, por cuanto se circunscriben a un sector acotado de la edificación y no afectan de manera relevante la integridad o condiciones de uso del resto de la vivienda.

4. En virtud de lo expuesto, se concluye que las observaciones formuladas por la Dirección de Obras Municipales, consignadas en el Acta de Observaciones N°084/2025 de fecha 19.06.2025 —emitida con posterioridad a la visita inspectiva realizada en terreno—, se encuentran ajustadas a la normativa vigente.

Ello, por cuanto las observaciones no constituyen exigencias adicionales a las previstas en el artículo 5.1.4. numeral 7 de la OGUC, sino que buscan acreditar, mediante el informe singularizado en el literal c) del citado numeral, que los daños ocasionados por el sistema frontal afectan efectivamente elementos de la estructura soportante del inmueble o, tratándose de elementos constructivos o instalaciones, que dichos daños sean de tal entidad que comprometan la seguridad o habitabilidad de la edificación.

En este contexto, la actuación de la Dirección de Obras Municipales se encuentra debidamente fundada en las atribuciones que la normativa urbanística le confiere, en especial respecto de la verificación del cumplimiento de los requisitos técnicos que permiten acoger una solicitud al procedimiento excepcional establecido en el artículo 5.1.4. de la OGUC.

5. En virtud de los antecedentes expuestos y del análisis efectuado, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso concluye que la resolución emitida por la Dirección de Obras Municipales de Casablanca, mediante la cual se rechaza la solicitud



de regularización del expediente N°126/2025, se encuentra debidamente fundada y ajustada a la normativa urbanística vigente.

Lo anterior, por cuanto las observaciones formuladas en el Acta N°084/2025 no implican exigencias adicionales a las previstas en el artículo 5.1.4. de la OGUC, sino que corresponden al legítimo ejercicio de las facultades de verificación técnica que competen al Director de Obras Municipales.

En consecuencia, no se advierten antecedentes que permitan acoger favorablemente el reclamo presentado por el señor José Pavlovic Urionabarrenechea, estimándose que la decisión adoptada por la Dirección de Obras Municipales de Casablanca resulta conforme a derecho.

Saluda atentamente Ud:


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


FZV / CRT

DISTRIBUCION:

- Destinatario: contacto@voxmodular.cl; Camino interior s/n, Fundo La Boca, Pc 13 C, Casablanca.
- DOM de Casablanca: yurirodriguez@municipalidadcasablanca.cl; Constitución 111, Casablanca.
- Oficina de Partes
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

