



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ORD.: 2454 /

ANT.: Correo electrónico de SEREMI MINVU a DOM Puchuncaví, de fecha 28.10.2025, en que reitera solicitud de evacuar informe de conformidad a art. 12° y 118° de la LGUC.

Nuestro oficio Ord. N° 1291, de fecha 25.06.2025, dirigido a DOM Puchuncaví, en que solicita evacuar informe de conformidad a art. 12° y 118° de la LGUC.

Presentación, de fecha 22.05.2025, suscrita por Eugenio Ramírez, en que establece reclamo contra DOM Puchuncaví de conformidad a art. 12° y 118° LGUC.

MAT.: Se pronuncia, de conformidad a art. 12° y 118° LGUC, respecto de rechazo a permiso de edificación de obra nueva en predio con Rol de Avalúo N° 24-9, comuna de Puchuncaví.

VALPARAÍSO,

19 DIC. 2025

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

A : EUGENIO RAMÍREZ CIFUENTES

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, que suscribe, informa a Ud. haber recibido su presentación, citada en el antecedente, a través de la cual se solicita nuestro pronunciamiento respecto al rechazo del expediente N° 241009705 de 2024 correspondiente a la solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva en el predio ubicado en Vista Hermosa N° 100, Cerro Tacna, localidad de Maitencillo, Rol de Avalúo N° 24-9 de la comuna de Puchuncaví, presentado por Inversiones Los Cachorros SpA, y que habría sido informado a través de la Resolución N° 217 de fecha 07.05.2025, emitida por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Puchuncaví.

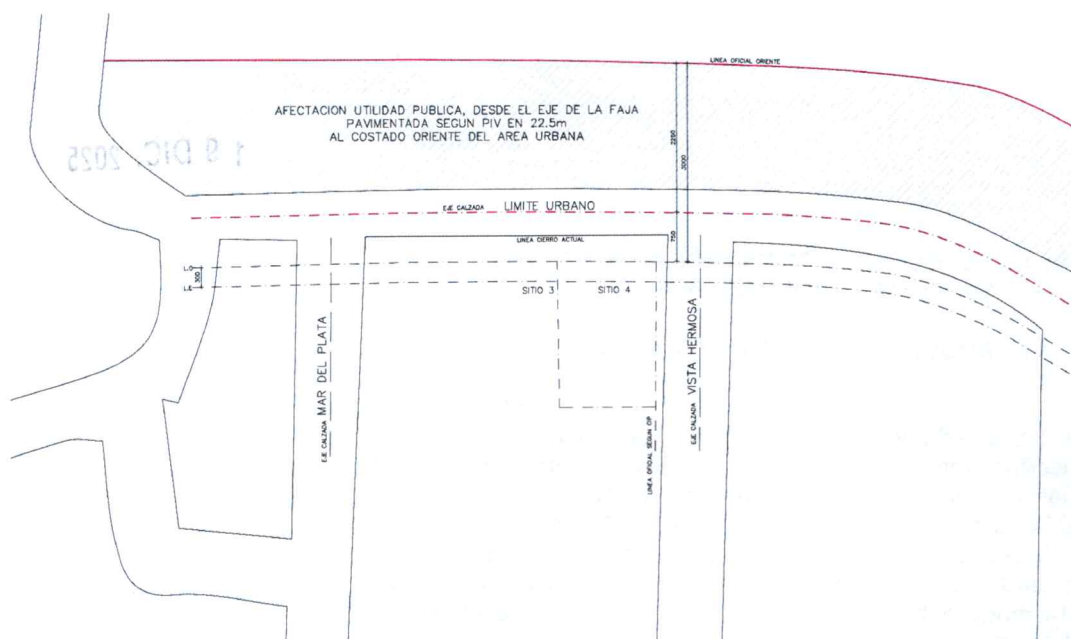
Según expone en su presentación, con fecha 15.07.2024 se habría ingresado la solicitud de permiso de edificación de obra nueva en el inmueble anteriormente individualizado, emitiéndose observaciones por parte de la DOM de Puchuncaví con fecha 28.10.2024 referidas tanto a la factibilidad de agua potable y a la afectación a utilidad pública referida a la vía VT-10cn contenida en un Certificado de Informaciones Previas (CIP) no actualizado. Con fecha 31.12.2024 se habría ingresado respuesta a las materias observadas. Finalmente, con fecha 30.04.2025 se habría emitido la resolución DOM N° 217/2025 que resuelve rechazar el expediente atendiendo no haber dado adecuada respuesta a las materias previamente observadas, en particular:

"1. Factibilidad de servicios sanitarios, el certificado de factibilidad emitido por ESVAL que se presenta no acredita la dotación del servicio, toda vez que, se condiciona a la ejecución de obras que comprometen recursos de otra entidad, lo que no asegura su materialización.

2. Indicar de manera errónea la línea oficial de cierre y su afectación a utilidad pública por la vía VT-10cn, no cumpliendo con las normas urbanísticas del Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Norte. En base al último punto se requiere una precisión por parte de la SEREMI de vivienda y urbanismo".

Explica en su presentación, respecto a las causales del rechazo por parte de la DOM de Puchuncaví:

- Se ha aportado la siguiente gráfica que ilustra la condición del inmueble con Rol de Avalúo N° 24-9 respecto a la afectación de utilidad pública por la apertura de la ruta VT-10cn.



El mismo día 28.10.2025 se emitió, por parte de esta SEREMI MINVU, un correo electrónico dirigido al DOM de Puchuncaví en donde se reenvía nuestro oficio Ord. N° 1291/2025 y se reitera la necesidad de informar a la brevedad los argumentos técnicos que sustentan el rechazo.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

De conformidad a lo anteriormente expuesto, analizados los antecedentes tenidos a la vista, esta SEREMI MINVU puede informar lo siguiente:

1. Corresponde a esta SEREMI MINVU emitir un pronunciamiento respecto al rechazo a la solicitud de permiso de edificación de obra nueva, atendiendo lo dispuesto en el art. 12° de la LGUC en su redacción anterior a la Ley 21.718, a saber: *"La Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras. El reclamo deberá ser interpuesto en el plazo de 30 días, contados desde la notificación administrativa del reclamante, aplicándose en este caso el procedimiento previsto en el artículo 118."*
2. Toda vez que, a la fecha de redacción de este oficio, la DOM Puchuncaví no ha emitido el pronunciamiento requerido, esta SEREMI MINVU procede a resolver la reclamación con los antecedentes tenidos a la vista y que corresponden a aquellos aportados por el reclamante.
3. El art. 1.4.1 de la OGUC precisa en su inciso segundo que:

"El Director de Obras Municipales concederá el permiso de urbanización o edificación si los antecedentes acompañados cumplen con el Instrumento de Planificación Territorial y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en la citada Ley General".

Por su parte, el art. 1.4.2 de la OGUC indica lo siguiente:

"Los documentos y requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes".

4. Respecto a la primera observación referida a la dotación de servicios sanitarios, consta que los requerimientos contemplados en la OGUC para la tramitación de un permiso de edificación de obra nueva se contemplan en su art. 5.1.6 y precisan en su numeral 6 lo siguiente:

"Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondiente. De no existir empresa concesionaria de servicios sanitarios en el área se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado, aprobado por la autoridad respectiva. Tratándose de proyectos que incorporen sistemas de reutilización de aguas grises, en áreas donde exista una empresa concesionaria de servicios sanitarios, junto con el certificado de factibilidad se deberá presentar el comprobante de solicitud de aprobación del proyecto de reutilización de aguas grises ante la autoridad sanitaria regional. Tratándose de estos mismos proyectos, en áreas donde no exista una empresa concesionaria de servicios sanitarios, se deberá presentar copia de la resolución que aprueba el proyecto de reutilización de aguas grises emitida por la autoridad sanitaria regional".

Por su parte, para otorgar la recepción definitiva de un permiso de edificación de obra nueva corresponde acompañar al expediente del proyecto los antecedentes descritos en el art. 5.2.6 de la OGUC, dentro de los que se encuentra:

"2. Certificado de instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado, emitido por la Empresa Concesionaria de Servicios Sanitarios que corresponda o por la autoridad sanitaria, según proceda. Tratándose de proyectos que incorporen o deban incorporar sistemas de reutilización de aguas grises, se deberá presentar copia de la resolución que autoriza su funcionamiento, emitida por la respectiva autoridad sanitaria regional".

5. El expediente referido a la solicitud de permiso de edificación de obra nueva incorpora el Certificado de Factibilidad N° 146054, de fecha 20.05.2024, emitido por la empresa de servicios sanitarios ESVAL S.A., la que indica que:

"El inmueble ubicado en CAMINO A PUCHUNCAVÍ S/N, sitio N° 4, manzana N° 2, rol 24-9, sector POBLACIÓN EL YATCHING o TACNA, comuna de PUCHUNCAVÍ, se encuentra dentro

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

de su territorio operacional y, en consecuencia, MAITENCILLO que se proyecta construir tiene factibilidad de ser conectado al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas”.

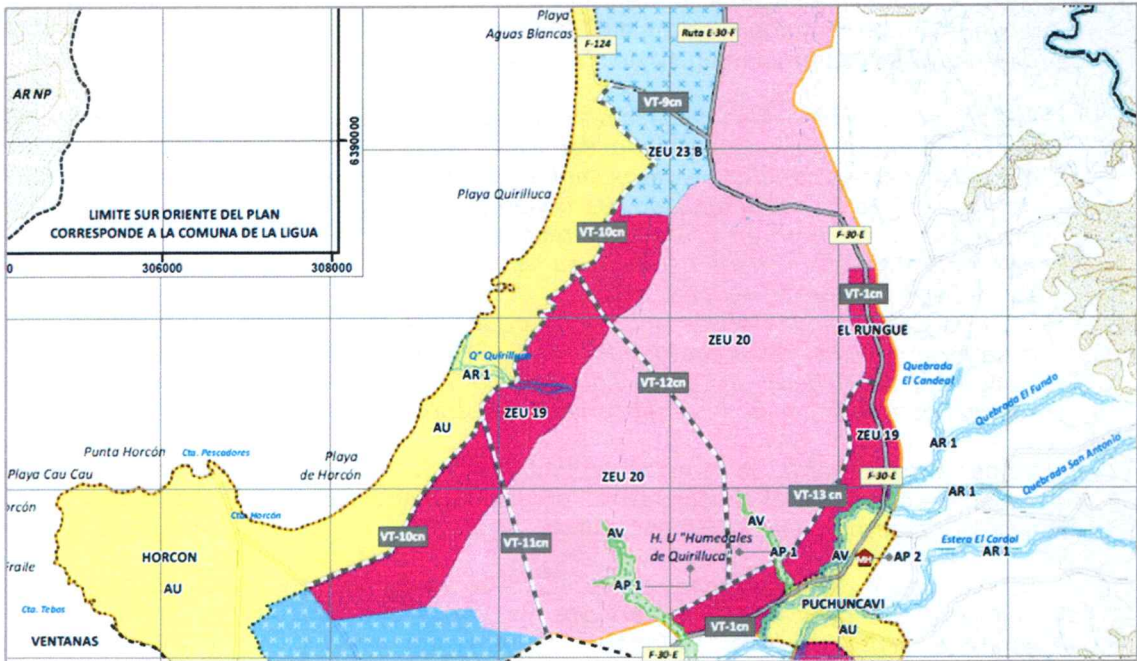
El referido certificado indica también que tanto el abastecimiento y de agua potable como la recolección de aguas servidas del proyecto están supeditadas a la construcción y recepción de obras primarias y secundarias, las que se encontrarían operativas el año 2034 conforme la planificación presentada a la Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS).

- En atención al tenor literal del art. 5.1.6 de la OGUC, para efectos de la obtención del permiso de edificación, el expediente en cuestión cumple con presentar el certificado de factibilidad de servicios sanitarios de agua potable y alcantarillado y por tanto es la empresa de servicios sanitarios respectiva la que mediante dicho certificado garantiza la dación de dichos servicios.

Conforme lo anterior, toda vez que la normativa urbana vigente exige sólo el otorgamiento de un certificado de factibilidad sanitaria para la emisión de un permiso de edificación, no sería una materia de pronunciamiento de la DOM las características y detalles propios de los servicios sanitarios a entregar por parte de la empresa. Sin perjuicio de lo anterior, y atendiendo las disposiciones del art. 5.2.6 de la OGUC, sí es exigible por parte del DOM al momento de la recepción definitiva de las obras que el proyecto haya certificado una correcta instalación domiciliaria de agua potable y alcantarillado.

En la lógica descrita, el proyecto podría contar con un permiso de edificación otorgado por la DOM de Puchuncaví, pero no podría ser recepcionado hasta que se hayan ejecutado adecuadamente las obras, lo que podría extenderse hasta el año 2034 de acuerdo a lo informado por le empresa de servicios sanitarios.

- Respecto a la segunda observación presentada, referida a la afectación a utilidad pública por la apertura de la vía troncal VT 10 cn contenida en el PIVSBCN, consta que el plano ‘Zonificación, vialidad y áreas restringidas al Desarrollo Urbano’ de dicho instrumento de planificación territorial de escala intercomunal grafica la vía VT-10cn de la siguiente forma:

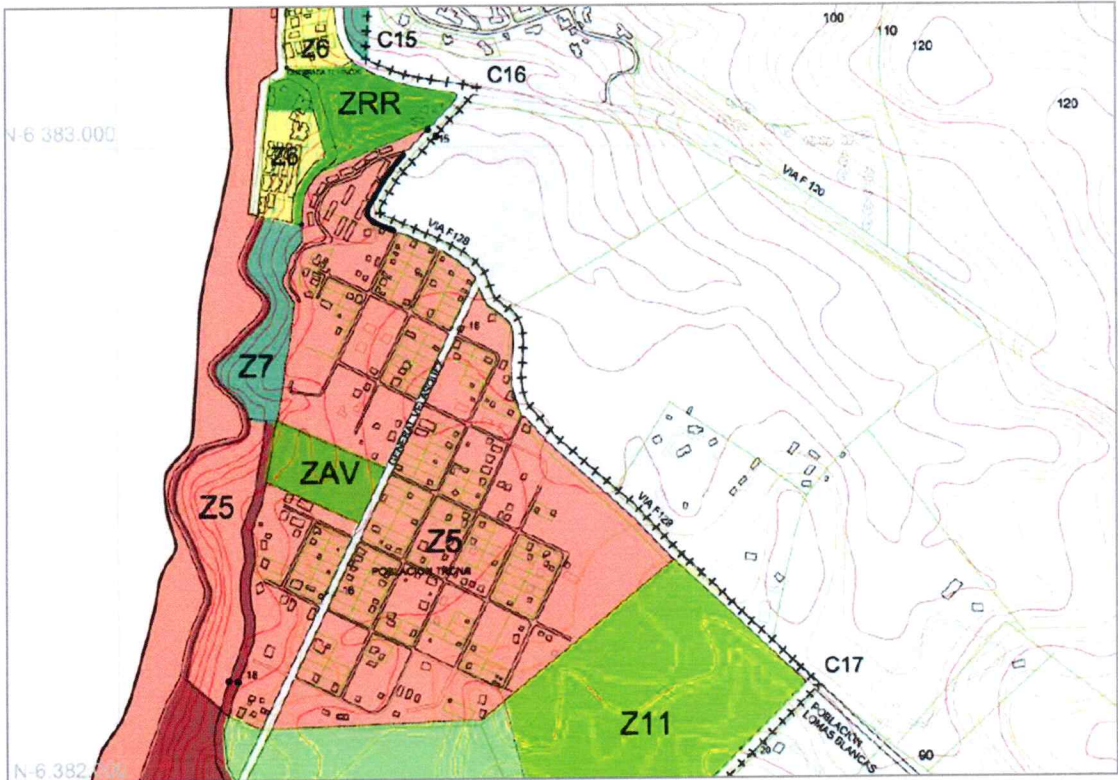


En forma complementaria, la Ordenanza de dicho instrumento de planificación territorial de escala intercomunal indica en su artículo 23° el siguiente cuadro:

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Código vía	TRAMO		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)	Estado	Observaciones	COMUNA
	DESDE	HASTA				
VT-10cn	Limite Nor-Poniente de ZEU 23 A, en el sector Horcón, comuna de Puchuncaví.	El empalme con la Ruta F-124 (Vía VT-9cn).	30	Propuesta	Corresponde a vía proyectada que va por el costado oriente del Área Urbana Comunal de Puchuncaví, sector Borde Costero Central.	Puchuncaví

8. A su vez, en el sector consultado, el área urbana comunal se encuentra definida por parte del Plan Regulador Comunal de Puchuncaví (2009), el que se grafica según se indica en el siguiente plano:



9. Conforme se grafica el plano del PRC vigente de Puchuncaví, la vía ‘Camino antiguo a Puchuncaví’ que da acceso al predio objeto del presente pronunciamiento se encuentra incorporada al área urbana costera de Puchuncaví. Por su parte, la vía VT-10cn se describe en la Ordenanza del PIVSBCN como una apertura al costado oriente del área urbana. En atención a lo anterior, toda vez que la vía VT-10cn tiene un trazado en sentido norte sur, que en torno al predio en cuestión se tuerce hacia el nor-poniente, consta que la afectación a utilidad pública por la apertura de la vía VT-10cn se encuentra gravada al nor-oriente del ‘Camino antiguo a Puchuncaví’, no afectando al predio con Rol de Avalúo N° 24-9 de la comuna de Puchuncaví, tal como indica el particular en la gráfica adjunta a su presentación y que se copia en el presente oficio.
10. Atendido lo anteriormente expuesto, cabe concluir que las dos causales de rechazo argumentadas por la DOM de Puchuncaví carecen de sustento jurídico para efectos de un permiso de edificación de obra nueva.

Además, no corresponde que la DOM de Puchuncaví señale como observación y causal de rechazo la falta de pronunciamiento de esta SEREMI MINVU respecto a la precisión del trazado de la vía VT-10cn toda vez que el instrumento de planificación territorial de escala

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

intercomunal es claro en precisar la faja de utilidad pública de dicha vía. A mayor abundamiento, consta que la aplicación de la LGUC, su Ordenanza y las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial son facultad de la DOM conforme se indica en el art. 24° de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, refundida en el DFL N° 1 de 2006 del Ministerio del Interior; del mismo modo, no se ampara en los procedimientos administrativos descritos en la LGUC y su Ordenanza que la SEREMI MINVU se pronuncie dentro de una tramitación de permiso de edificación, cuyos plazos y procedimientos se encuentran descritos en el art. 1.4.10 de la OGUC.

En conclusión, de conformidad a lo establecido en el inciso cuarto del art. 118° de la LGUC, en su redacción previa a la Ley 21.718, mediante el presente acto administrativo se ordena a la Dirección de Obras Municipales de Puchuncaví el otorgamiento del permiso de edificación de obra nueva, previo pago de los respectivos derechos municipales, que al efecto se reducirán en el 50%, correspondiendo el pago previo de igual monto a esta Secretaría Regional Ministerial, a beneficio fiscal.

Atendiendo la situación descrita en el numeral 6 del presente oficio, referida a la eventual imposibilidad material de obtener recepción definitiva de la obra producto de la no materialización de las redes sanitarias por parte de la empresa ESVAL S.A., será decisión del particular reclamante si solicita a la DOM de Puchuncaví la emisión del permiso de edificación de obra nueva con las mismas características de su expediente N° 241009705 de 2024, o bien presentará un nuevo ingreso en que se presenten soluciones sanitarias distintas, para lo cual la DOM de Puchuncaví deberá enmarcar su pronunciamiento en la normativa y los plazos administrativos vigentes, conforme los criterios contenidos en el presente oficio.

11. Se deja constancia que, en forma complementaria al presente pronunciamiento, se remitirá al DOM de Puchuncaví un oficio en que se expondrá el carácter vinculante de las instrucciones impartidas por esta SEREMI MINVU en el marco de nuestro deber de supervigilancia de acuerdo con los art. 4° y 12° de la LGUC, requiriendo en lo sucesivo ajustar sus actuaciones al marco normativo aplicable.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.




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

INCLUIDO: - Devuelve expediente.

 
FZV / NMT

DISTRIBUCION:

- Destinatario (ips@sabarq.com, quiniramirez@gmail.com; 998732578)
- DOM Puchuncaví (obras@municipuchuncavi.cl; Av. Bdo. O'Higgins 70, Puchuncaví)
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA**
SI () NO ()



