

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N°296/2025 DE FECHA 24.12.2025, PREDIO ROL 154-50, PRESENTADA POR EL SR. JUAN LUIS MENARES RODRIGUEZ, COMUNA DE EL QUISCO.

RESOLUCIÓN EXENTA N°

157

VALPARAÍSO,

20 FEB. 2026

VISTOS :

- a) Lo dispuesto en la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b) El D.L. N° 1.305 de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- c) El D.S. N° 397 (V. y U.) Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales;
- d) Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1976, que aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- e) Decreto N°47 de 1992, que contiene la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- f) La Ley N°21.718 Sobre Agilización de Permisos de Construcción, que introduce una serie de modificaciones, principalmente en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- g) Presentación de Juan Luis Menares Rodríguez de fecha 30.12.2025 que interpone un reclamo conforme a los artículos 12 y/o 118 de la LGUC, en contra de la Dirección de Obras Municipales de El Quisco, con motivo de la Resolución DOM N°296/2025 de fecha 24.12.2025, para el predio Rol N°154-50 ;
- h) Oficio Ord. N°69 de fecha 15.01.2026 de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que Solicita informe a la Dirección de Obras de El Quisco.
- i) El Oficio Ord. N°7/2026 de fecha 21.01.2026 de la Dirección de Obras de El Quisco que responde a solicitud.
- j) La Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- k) La Resolución N° 36 de fecha 23/12/2024 de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del trámite de Toma de Razón, y que determina los montos en unidades tributarias mensuales, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a Toma de Razón o Controles de Reemplazo cuando corresponda;
- l) Decreto de nombramiento N° 22 (V. y U.), de fecha 06 de mayo del año 2022, que designa en el cargo a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.
- m) El Decreto Exento RA N° 272/494/2025, de fecha 06 de febrero de 2025 que encomienda funciones directivas y que me designa como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso (S).

CONSIDERANDO :

- 1. Que, a través de la presentación de fecha 30.12.2025, realizada por el Sr. Juan Luis Menares Rodríguez, se interpone un reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de El Quisco, con motivo de la Resolución DOM N°296/2025 de fecha 24.12.2025, la cual rechazó la Solicitud de Regularización de Edificaciones Existentes Dañadas a Consecuencia de una Catástrofe N°2025/0541 de fecha 09.09.2025.
- 2. Que la señalada resolución DOM N°296/2025, estableció como única causal de rechazo la Observación indicada con el N°13 en el Acta de Observaciones de fecha 23.10.2025, la cual señala:

"Predio se encuentra emplazado en área de riesgo, según actualización del PRC El Quisco, por ende, deberá dar cumplimiento a las exigencias del Art. 2.1.17. OGUC."

Al respecto, la redacción de esta observación no resuelta detallada en la Resolución reclamada, señala lo siguiente:

"Predio se encuentra en Área de Riesgos en zona inundable o potencialmente inundable debido a maremotos, según Plan Regulador Comunal El Quisco. Esto significa que deberá dar cumplimiento a las exigencias indicadas en el Art. 2.1.17 OGUC, por lo tanto, para aprobar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo



competente. Es decir, dicho estudio deberá señalar las acciones y obras de mitigación que deben ejecutarse para la utilización y habilitación del predio y la edificación.

El informe presentado no cuenta con la aprobación de la entidad competente, y sólo indica información de evacuación genéricas, pero no informa particularmente las medidas de mitigación del proyecto, para responder a la condición de área de riesgo."

3. Que, la reclamación ingresada ante esta SEREMI MINVU con fecha 30.12.2025 se encuentra dentro del plazo contemplado y cumple con los requisitos estipulados en el artículo 118 Bis letra b) de la LGUC y las instrucciones emanadas en la circular DDU 525, por lo tanto, se encuentra admitida a trámite.
 4. Que, a través del Ord. N°69 de fecha 15.01.2026, esta SEREMI MINVU, conforme a lo dispuesto en los artículos 12 y 118 Bis de la LGUC, solicitó a la DOM de El Quisco, informar al tenor de la reclamación ingresada por el Sr. Juan Luis Menares Rodríguez, además de remitir los documentos que conforman el expediente de solicitud de regularización y los antecedentes necesarios que motivaron su actuación.
 5. Que, por medio del oficio Ord. N°7/2026 de fecha 21.01.2026, la Dirección de Obras Municipales de El Quisco responde a la solicitud de informe requerida a través de nuestro Ord. N°69/2026, informando en lo que interesa:
 - 5.1. Dadas las características de la tramitación, ésta debe regirse por las disposiciones del artículo 5.1.4. n°7 de la OGUC (vigente al momento del ingreso de la solicitud). En ese sentido, el inciso segundo de dicho artículo señala que estas construcciones *"estarán exentas del cumplimiento de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo, salvo las referidas a uso de suelo, zonas no edificables, áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, además de las franjas declaradas de utilidad pública"*.
 - 5.2. Que el predio se emplaza en área de riesgo en zonas inundables o potencialmente inundables debido a maremotos y tsunamis, establecido en el Plan Regulador Comunal de El Quisco, publicado en el Diario Oficial con fecha 22.05.2025, vigente al momento del ingreso de la solicitud.
 - 5.3. Que el inciso quinto del artículo 2.1.17. de la OGUC establece que, para autorizarse proyectos sobre estas áreas, deberá acompañarse un estudio fundado, elaborado por un profesional especialista y aprobado por el organismo competente, el cual determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, lo que a criterio de la DOM no acontece en este caso.
- Cabe hacer presente, que la DOM de El Quisco no acompaña copia de los antecedentes que tuvo a la vista para resolver la Solicitud de Regularización.
6. Que esta SEREMI MINVU, en el análisis de los antecedentes antes descritos presentados por ambas partes, y conforme con lo señalado en la letra f) del artículo 118 Bis de la LGUC, informa lo siguiente:
 - 6.1. El artículo 116 Bis D) de la LGUC, establece en su inciso primero que la OGUC podrá determinar normas especiales y procedimientos simplificados de aprobación y recepción para la regularización de construcciones y aprobación de nuevas obras en zonas decretadas como zona afectada por catástrofe. Luego, su inciso séptimo señala que las disposiciones del señalado artículo 116 Bis D), *"tendrán un plazo de vigencia de dos años, a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial del decreto que declaró la zona afectada por catástrofe"*.
 - 6.2. Que, por medio del Decreto 202, publicado en el Diario Oficial con fecha 13.06.2024, el Ministerio del Interior y Seguridad Pública decretó Zonas Afectas por Catástrofe las regiones de Coquimbo, Valparaíso, Metropolitana, Libertador Bernardo O'Higgins, Maule y Ñuble. Dicho estado, se decretó a causa de *"un sistema frontal caracterizado por intensas precipitaciones, además de viento, tormentas eléctricas y marejadas"*.
 - 6.3. Que, de acuerdo con el mencionado Decreto 202/2024, a la fecha del ingreso de la Solicitud de Regularización ante la Dirección de Obras, es decir el 09.09.2025, las normas especiales del artículo 116 Bis D) se encontraban vigentes.



- 6.4. Luego, el numeral 7 del artículo 5.1.4. de la OGUC, el cual norma la regularización de construcciones existentes en zonas declaradas afectadas por catástrofes, establece en su inciso primero que, para poder acogerse a dicho procedimiento, la edificación que se regulariza debe haber sido *"dañada por la catástrofe que dio lugar a la declaración respectiva"*, debiendo efectuarse las reparaciones que permitan cumplir con las normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de instalaciones. Ahora bien, el mismo inciso primero establece que *"se entenderá que la edificación ha sido dañada cuando el daño afecta la estructura soportante del inmueble o si tratándose de elementos constructivos o instalaciones, éste fuere relevante, por afectar la seguridad o habitabilidad"*.

A su vez, el inciso segundo del mencionado numeral 7 del artículo 5.1.4., determina que las regularizaciones que deseen acogerse a las normas de excepción allí contenidas, estarán exceptuadas del cumplimiento de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo, con excepción del Uso de Suelo, Zonas no Edificables, Áreas de Riesgo, Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural y de Valor Patrimonial Cultural y las franjas declaradas de Utilidad Pública. En caso de edificaciones con destino educación, salud y seguridad, están exento del cumplimiento del Uso de Suelo.

- 6.5. Que, de acuerdo con lo señalado en el Certificado de Informaciones Previas N°342/2025 de fecha 15.07.2025, presentado por el reclamante, la propiedad ubicada en Magdalena Peralta N° Interior 204, Rol SII N°154-50, se emplaza en las zonas ZCH2 (Zona de Conservación Histórica Lobos Tranquilos) y Zona ZM2 (Zona Mixta Costera). Además, el mencionado CIP señala que el predio se encuentra emplazado sobre Área de Riesgo de Tsunami.

- 6.6. Cabe señalar que el inciso cuarto del artículo 2.1.17. de la OGUC, la cual reglamenta de forma general las áreas excluidas al desarrollo urbano, señala que las áreas de riesgo *"se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos"*.

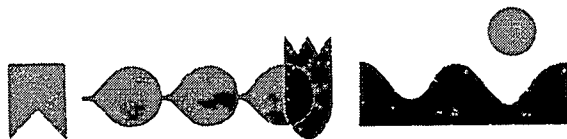
Continúa en su inciso quinto señalando que *"para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización"* (destacado nuestro).

- 6.7. Es del caso aclarar, que la normativa ha establecido que el "profesional especialista", en los términos del artículo 1.1.2. de la OGUC, corresponde a un *"profesional competente o bien otros profesionales tales como ingenieros de tránsito, ingenieros mecánicos, ingenieros agrónomos, ingenieros químicos, ingenieros forestales, geógrafos, geólogos, u otros cuyas especialidades tengan directa relación con el estudio que suscriben"*. En ese sentido, en caso que el profesional especialista no sea un 'profesional competente', deberá acreditar ante la respectiva DOM experiencia no menor a 2 años en el campo del estudio que está presentando para su evaluación.

Ahora bien, respecto del Organismo Competente que deberá velar que el mencionado informe y las obras de mitigación y/o acciones que se adopten con el fin de habilitar la propiedad para su uso cumpla con los requisitos mínimos respectivos, para el caso particular de las Áreas de Riesgo por Tsunami, cabe señalar que en el ordenamiento jurídico vigente no constituye una actuación regulada, por lo que, en general, no cabe intervención administrativa en su aprobación, correspondiendo a la Dirección de Obras Municipales respectiva verificar el cumplimiento de los restantes preceptos establecidos en el artículo 2.1.17. de la OGUC (aplica Dictamen 030963N18 de fecha 13.12.2018 de la Contraloría General de La República).

- 6.8. Que, de acuerdo con lo anterior, la DOM de El Quisco informó, a través del Acta de Observaciones de fecha 23.10.2025, la necesidad de contar con el estudio de riesgo, señalando explícitamente que *"deberá dar cumplimiento a las exigencias del Art. 2.1.17. OGUC"*, incluyendo en él tanto el contenido del estudio como la aprobación correspondiente.

Al respecto, en su respuesta a la mencionada acta de observaciones, de la cual no se tiene información sobre la fecha de su ingreso ante la DOM, los solicitantes presentan un informe denominado *"Mitigaciones Propuestas Área de Riesgo Art. 2.1.17. OGUC"*, detallando en él lo siguiente:



1. Letreros de evacuación ACHS o similar en las circulaciones exteriores e interiores.
2. Impresión y presencia en áreas interiores, del plano de evacuación para áreas de riesgo de la municipalidad de El Quisco. <https://www.elquisco.cl/wp-content/uploads/2025/07/PLANOEVACUACION-EL-QUISCO-1.pdf>
- 3.- Impresión y presencia en áreas interiores, de un plano o imagen georreferenciada del punto de encuentro por Tsunami de la zona; en este caso el PE esquina Los Tranquillos con Orión.
- 4.- Impresión de protocolos de seguridad comunal y regional que corresponda mantener a la vista durante el año."

Lo descrito en dicho informe, no se enmarca en los contenidos mínimos exigidos por el artículo 2.1.17. de la OGUC, en el sentido que éste debe ser fundado respecto del riesgo que se quiere resguardar y detallar las obras de mitigación o acciones que deberán ejecutarse para la habilitación del predio, en caso que el profesional especialista así lo determine. Dado lo anterior, y considerando que corresponde únicamente a la Dirección de Obras Municipales la verificación del cumplimiento de los requisitos para el riesgo que se quiere resguardar, en este caso de tsunami, deberá someterse a evaluación de dicha unidad municipal con el fin que ésta verifique el cumplimiento de los requisitos del referido artículo.

- 6.9. Que, en consecuencia, esta SEREMI MINVU, en virtud de los antecedentes y elementos descritos en los numerales anteriores, estima que no se ha cumplido con la observación objeto de rechazo por parte de la Dirección de Obras Municipales de El Quisco, debiendo ajustar el estudio de riesgo a las disposiciones contenidas en el artículo 2.1.17. de la OGUC y contar con la aprobación de la autoridad marítima correspondiente.
7. Finalmente, que, en virtud de los antecedentes presentados y en el análisis de éstos descritos en los puntos precedentes, y conforme a las facultades otorgadas a través de los artículos 12 y 118 Bis de la LGUC, esta SEREMI MINVU resuelve lo siguiente.

RESUELVO :

- I. **RECHÁCESE LA RECLAMACIÓN** interpuesta por el Sr. Juan Luis Menares Rodriguez, presentada en contra de la Resolución DOM N°296/2025 de fecha 24.12.2025, emitida por la Dirección de Obras Municipales de El Quisco, que resolvió el rechazo a la Solicitud de Regularización de Edificaciones Existentes Dañadas a Consecuencia de una Catástrofe N°2025/0541 de fecha 09.09.2025, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, y en particular respecto del incumplimiento de las normas que se estiman infringidas.
- II. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución conforme a la distribución.
- III. **PUBLÍQUESE** en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el literal h) del artículo 118 Bis de la LGUC.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE



DISTRIBUCIÓN:

- Sr. Juan Luis Menares Rodríguez (juanluismenares@ymail.com)
- Dirección de Obras Municipales de El Quisco (secretariadom@elquisco.cl)
- Alcalde de la Municipalidad de El Quisco.
- Consejo Municipal de El Quisco.
- Archivo digital: mbernal@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)

