



**TRABAJANDO
PARA USTED**

**RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE
LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N° 003/2026,
PREDIO ROL 148-15, PRESENTADA POR FERNANDA
MIRANDA FIGUEROA, COMUNA DE CASABLANCA.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 455

VALPARAÍSO, 01 JUN. 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 Fernanda Miranda Figueroa de fecha 06.02.2026 que interpone un reclamo conforme a los artículos 12 y/o 118 de la LGUC, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Casablanca, con motivo de la Resolución DOM N°003/2026, de fecha 19.01.2026, para el predio Rol N°148-15;
- h) Oficio Ord. N°339 de fecha 16.02.2026 de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que Solicita informe a la Dirección de Obras de Casablanca.
- i) Oficio Ord. N°00275/2026 de fecha 05.03.2026 de la Dirección de Obras de Casablanca 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) El Decreto Supremo (V. y U.) N°51 de fecha 25 de marzo de 2026, en trámite, que me designa en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la región de Valparaíso.

CONSIDERANDO :

- 1. Que esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso ha recibido la presentación suscrita por doña Fernanda Miranda Figueroa, en representación de Nelson Guajardo Saavedra, mediante la cual interpone reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales de Casablanca, con motivo de la resolución DOM N°003/2026, de fecha 19.01.2026, que rechaza la solicitud de regularización de edificaciones existentes dañadas a consecuencia de una catástrofe, ingresada bajo el N°273/2025, correspondiente al predio Rol N°148-15.
- 2. Que, conforme a lo expuesto por la parte reclamante, su disconformidad se funda en que los motivos invocados por la Dirección de Obras Municipales para rechazar la solicitud no se ajustarían a derecho, por cuanto —a su juicio— no se condicen con lo dispuesto en el artículo 5.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, lo que incidiría en la legalidad del acto administrativo impugnado. En este sentido, sostiene que las observaciones formuladas durante la tramitación habrían sido íntegramente subsanadas, dando cumplimiento a la normativa vigente.
- 3. Que la resolución impugnada funda el rechazo de la solicitud en la circunstancia de no haberse subsanado íntegramente las observaciones formuladas durante su tramitación, en particular aquellas individualizadas como N°s 2 y 8, las cuales dicen relación con el informe de daños acompañado en el expediente original y

su eventual presentación o reformulación en el contexto del reingreso destinado a dar respuesta a dichas observaciones.

4. Que en atención a las facultades entregadas a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para resolver las reclamaciones interpuestas en contra de los actos administrativos dictados por los Directores de Obras, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y al procedimiento establecido en su artículo 118 bis, corresponde a esta autoridad emitir pronunciamiento respecto de la reclamación deducida, remitiendo copia de la presente Resolución a la Dirección de Obras Municipales de Casablanca para los fines que resulten pertinentes, en base a los argumentos que se exponen a continuación.

- 4.1. En primer término, corresponde precisar que mediante el Decreto N°28, de fecha 09.09.2024, publicado en el Diario Oficial con fecha 26.01.2026, se introdujeron modificaciones a la OGUC, alterando, entre otras materias, las disposiciones relativas a procedimientos administrativos vinculados a edificaciones afectadas por sismos y catástrofes, suprimiéndose, en particular, el numeral 7 del artículo 5.1.4., normativa bajo la cual se tramitó el expediente objeto del presente reclamo, por lo tanto, y en atención a que tanto el ingreso como la resolución de la solicitud son anteriores a la entrada en vigencia de dicha modificación, el análisis de la presente reclamación se efectuará conforme a la normativa vigente al momento de su tramitación así como las instrucciones impartidas mediante las circulares DDU pertinentes vigentes a la fecha.

En ese contexto, cabe tener presente que el procedimiento regulado en el artículo 5.1.4. de la OGUC reviste un carácter especial y excepcional, por lo que su aplicación debe efectuarse de manera restrictiva, conforme a lo señalado en la Circular DDU N°248 de fecha 20.02.2012.

Asimismo, el referido artículo dispone que la Dirección de Obras Municipales debe pronunciarse sobre la solicitud con el *"solo mérito de los antecedentes acompañados"*, sin contemplar etapas intermedias de observación o subsanación como las previstas en el artículo 1.4.9. de la misma Ordenanza. En consecuencia, la actuación de la DOM debe ajustarse estrictamente a dicho procedimiento, de modo que, ante la verificación de inconsistencias o insuficiencias en los antecedentes presentados, correspondía resolver la solicitud en uno u otro sentido, sin que resulte procedente la formulación de observaciones destinadas a su posterior subsanación.

- 4.2. Sin perjuicio de lo señalado precedentemente respecto del carácter del procedimiento, cabe analizar el fundamento específico de las observaciones N°s 2 y 8 del Acta de Observaciones N°183/2025, de fecha 22.12.2025, las cuales inciden directamente en la procedencia de la regularización solicitada, en cuanto dicen relación con la acreditación del carácter y entidad de los daños sufridos por la edificación.

En este sentido, dichas observaciones se encuentran en concordancia con lo dispuesto en el párrafo final del numeral 3 de la Circular DDU N°248, de fecha 20.02.2012, en cuanto precisa que el informe técnico **debe dar cuenta** de que la edificación resultó dañada en términos que afecten su seguridad o habitabilidad, ya sea por comprometer la estructura soportante o por daños relevantes en elementos constructivos o instalaciones.

A su vez, el numeral 7 del artículo 5.1.4. de la OGUC establece que sólo se entenderá que una edificación ha sido dañada, para efectos de acogerse a este procedimiento excepcional, cuando concurren dichas circunstancias, lo que exige una acreditación suficiente y consistente de la magnitud de los daños.

Sin embargo, el informe de daños acompañado en el expediente, tanto en su versión original como en su respuesta a observaciones, se limita a una descripción secuencial de los efectos del evento climatológico, sin incorporar antecedentes técnicos o medios de verificación suficientes —tales como registros gráficos, antecedentes comparativos u otros elementos objetivos— que permitan corroborar de manera fehaciente la afectación invocada. En consecuencia, y en opinión de esta SEREMI, no resultaría posible tener por acreditado, en los términos exigidos por la normativa, que los daños descritos comprometan efectivamente la seguridad o habitabilidad de la edificación.

- 4.3. Complementariamente, y con el objeto de verificar los antecedentes aportados, la DOM, en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 142 de la LGUC, efectuó una visita inspectiva al inmueble con fecha 22.12.2025, esto es, con anterioridad a la emisión del Acta de Observaciones.

De acuerdo con lo informado por dicha Dirección, en la inspección en terreno —y conforme a lo declarado por el propio propietario— se constató que los daños derivados del evento climático se circunscriben principalmente a elementos de la cubierta, algunos muros, pisos y a instalaciones eléctricas afectadas en un sector acotado de la vivienda, sin que éstos resulten concordantes con la magnitud de afectación descrita en el informe de daños presentado por el profesional patrocinante.

En este contexto, la Dirección de Obras concluye que los daños efectivamente verificados no comprometen la estructura soportante ni afectan de manera relevante la seguridad o habitabilidad del inmueble, por cuanto se limitan a un área específica y acotada, no incidiendo en las condiciones de uso de la edificación.

En consecuencia, no se configuraría el supuesto habilitante exigido por el numeral 7 del artículo 5.1.4. de la OGUC para acogerse al procedimiento de regularización excepcional.

- 4.4. Finalmente, y sin perjuicio de lo señalado precedentemente, del análisis de los antecedentes técnicos que conforman el expediente rechazado —presentados por el reclamante y que cuentan con el respectivo timbre de rechazo de la Dirección de Obras Municipales—, se advierte una inconsistencia relevante en materia de seguridad contra incendios.

En efecto, se declara la utilización de la solución constructiva denominada “A.2.3.30.176”, contenida en el Listado Oficial de Comportamiento al Fuego de Elementos y Componentes de la Construcción del MINVU, para los elementos soportantes verticales de la edificación, la cual permite acreditar el cumplimiento de las exigencias de resistencia al fuego establecidas en el Título 4 de la OGUC, requisito aplicable y exigible a las edificaciones que se acogen al procedimiento regulado en el artículo 5.1.4. de dicho cuerpo normativo.

No obstante, el “Informe de Reparaciones” suscrito por el profesional responsable —quien debiese responder por la veracidad y suficiencia técnica de los antecedentes aportados— señala que los tabiques perimetrales, identificados como los elementos estructurales intervenidos por la afectación derivada de la catástrofe, fueron ejecutados mediante una solución constructiva distinta de aquella contemplada en el referido listado oficial.

En consecuencia, dicha divergencia impide homologar o asimilar directamente la solución efectivamente ejecutada a la solución tipo “A.2.3.30.176”, privando de sustento técnico suficiente a la acreditación del cumplimiento normativo en materia de resistencia al fuego.

Atendido lo anterior, corresponde acompañar antecedentes técnicos idóneos que permitan verificar que el sistema constructivo ejecutado cumple efectivamente con la resistencia al fuego F-30 exigida por la normativa vigente, conforme a los mecanismos de acreditación establecidos en el inciso tercero del artículo 4.3.2. de la OGUC, lo que no consta en el expediente.

5. Que de conformidad a lo señalado en los puntos anteriores, con los antecedentes tenidos a la vista y en base a las disposiciones normativas previamente señaladas, resuelvo lo siguiente;

RESUELVO :

- I. **RECHÁZASE LA RECLAMACIÓN** interpuesta por Fernanda Miranda Figueroa de fecha 06.02.2026, presentada en contra de la Resolución DOM N°003/2026 de fecha 19.01.2026, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Casablanca, que resolvió rechazar la solicitud de edificación existente dañada a consecuencia de una catástrofe, 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.



INCLUIDO: Expediente y planos.

Handwritten initials "FZV" and "CRT" in black ink.

DISTRIBUCIÓN:

- Fernanda Miranda Figueroa: fda.mirandafigueroa@gmail.com
- Propietario: fda.mirandafigueroa@gmail.com
- DOM de Casablanca: yurirodriguez@municipalidadcasablanca.cl
- Alcalde de la Municipalidad de Casablanca: Constitución N° 111, Casablanca.
- Consejo Municipal de Casablanca: Constitución N° 111, Casablanca.
- Archivo digital: mbernal@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()