



**TRABAJANDO
PARA USTED**

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N°325 DE FECHA 17.03.2025, PREDIO ROL 51-12, PRESENTADA POR INVERSIONES MARCHIGÜE S.A., COMUNA DE ZAPALLAR.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 540

VALPARAÍSO, 14 JUL. 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 los Sres. Francisco Izquierdo Etchebarne y Cristian Izquierdo Etchebarne de fecha 20.04.2026 en representación de Inversiones Marchigüe S.A, actúan a su vez, de acuerdo con Poder Especial en representación de la Comunidad Ossandón Vicuña propietaria del predio en cuestión que interpone un reclamo conforme a los artículos 12 y/o 118 de la LGUC, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Zapallar, con motivo de Acta de Rechazo N°325 de fecha 17.03.2026 para el predio Rol N°51-12;
- h) Oficio Ord. N°736 de fecha 27.04.2026 de esta SEREMI MINVU Valparaíso, que Solicita informe a la Dirección de Obras de Zapallar.
- i) Reunión telemática por Ley de Lobby de fecha 10.06.2026 con Inversiones Marchigüe S.A.
- j) Ingreso de antecedentes complementarios de fecha 15.06.2026 según acuerdo Ley de Lobby de fecha 10.06.2026 con Inversiones Marchigüe S.A.
- k) Solicitud realizada a la DOM de Zapallar con fecha 25.06.2026 requiriendo plano correspondiente a la modificación proyecto de loteo Res. N°91/2019.
- l) Envío de plano a través de correo electrónico con fecha 25.06.2026 por la DOM de Zapallar, correspondiente a la modificación proyecto de loteo Res. N°91/2019.
- m) Antecedentes complementarios enviados por la DOM de Zapallar a través de correo electrónico con fecha 25.06.2026.
- n) 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;
- o) 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;
- p) El Decreto Supremo (V. y U.) N°51 de fecha 25 de marzo de 2026, que me designa en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la región de Valparaíso.

CONSIDERANDO :

1. Que se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, la presentación suscrita por los Sres. Francisco Izquierdo Etchebarne y Cristian Izquierdo Etchebarne de fecha 20.04.2026 en representación de Inversiones Marchigüe S.A, donde interpone un reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Zapallar, con motivo de Acta de Rechazo N°325 de fecha 17.03.2026 correspondiente a la solicitud de "Recepción Definitiva de Loteo" para el predio con rol 51-12.

De acuerdo a lo que señala en su presentación, solicita a esta SEREMI MINVU declarar que la recepción en comento debió concederse y se instruya la DOM de Zapallar otorgar la recepción definitiva del loteo en cuestión sin más trámite.

Por requerimiento de las personas reclamantes interesadas, con fecha 10.06.2026 se sostuvo una reunión telemática en el marco de la Ley de Lobby. El objetivo de dicha instancia fue entregar una explicación más detallada del caso reclamado. En este contexto, las partes acordaron el ingreso de antecedentes complementarios, con el propósito de contribuir a una mejor clarificación del contexto del reclamo.

A raíz de lo anterior, se ingresan con fecha 16.06.2026 los siguientes antecedentes:

- Plano proyecto de loteo original El Morro de Zapallar Sector I – Séptima Etapa según Res. N°85/2015
- Plano proyecto de Loteo El Morro de Zapallar Sector H – Sexta Etapa
- Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo N°91/2019
- Documento que complementa la reclamación interpuesta conforme a los Art. 12 y 118 bis de la LGUC contra Oficio N°325/2026 de la DOM de Zapallar, ingreso N°518-2026 y acompaña antecedentes de fecha 15.06.2026.
- Documento que complementa antecedentes legales Reclamación Ingreso N°518-2026 actualmente en tramitación de fecha 15.06.2026.
- Certificado N°6045/2025 del Ministerio de Salud sobre factibilidad de sistemas de alcantarillado particular para el Proyecto Condominio El Morro.

Asimismo, y considerando que en el ingreso de antecedentes complementarios previamente indicado no se adjuntó el plano correspondiente a la Resolución N°91/2019, se solicitó a la Dirección de Obras Municipales de Zapallar la remisión de dicho documento, con el fin de clarificar de manera definitiva el presente pronunciamiento. Este fue enviado vía correo electrónico con fecha 25.06.2026.

De igual manera, producto del requerimiento anterior la DOM de Zapallar hizo envío de antecedentes complementarios que corresponden a:

- Resolución de Aprobación de Loteo N°119/2013
- Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo N°85/2015
- Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización N°77/2015
- Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo N°68/2017
- Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo N°91/2019
- Certificado de Obras de Urbanización Garantizadas N°222/2019
- Acta de Observaciones N°558/2025 de fecha 09.05.2025
- Documento de Subsanación de Observaciones de fecha 27.05.2025
- Acta de Rechazo N°325/2026 de fecha 17.03.2026
- Ord. N°736/2026 de fecha 27.04.2026 de la SEREMI MINVU que solicita informe a la DOM de Zapallar
- Informe de la DOM de Zapallar Ord N°666/2026 de fecha 10.06.2026
- Certificado de Factibilidad de Esval N°148587 de fecha 14.11.2024
- Certificado N°185-026 de fecha 08.01.2025 del SERVIU de Valparaíso

2. 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, dispuesta a través del artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y al procedimiento establecido por el artículo 118 bis de la LGUC, procederemos a dar respuesta a su solicitud, remitiendo copia de nuestra Resolución a la Dirección de Obras Municipales para fines pertinentes.

2.1. En primer lugar, de conformidad al procedimiento de los artículos 12 y 118 bis de la LGUC, a través de nuestro oficio Ord. N°736 de fecha 27.04.2026, se solicitó a la DOM de Zapallar que evacuara un informe fundado en relación a su reclamación, el que no fue contestado dentro del plazo de diez días hábiles establecidos en el literal d) del Art. 118 bis de la LGUC. Cabe indicar que mediante llamado telefónico se insistió a la DOM de Zapallar que remitiera el informe requerido, el cual finalmente no fue enviado. Por tanto, de acuerdo con el mismo literal señalado d) del Art. 118 bis, esta SEREMI MINVU debió continuar con la tramitación del procedimiento sin más trámite. Sin embargo, y producto de la necesidad de clarificar los hechos del caso en comento y realizar un pronunciamiento certero, se han considerado aquellos antecedentes complementarios aportados extemporáneamente por la DOM de Zapallar.

2.2. En términos generales, el Acta de Observaciones N°558, de fecha 09.05.2025, consigna dos observaciones que, según la DOM, no habrían sido subsanadas, y que sirven de fundamento para el Acta de Rechazo N°325 de fecha 17.03.2026 sobre la solicitud de Recepción Definitiva de Loteo del Expediente N°132/2025 de fecha 10.03.2025 relativa al "Loteo El Morro de Zapallar" del predio rol N°51-12 (Matriz) de la comuna de Zapallar. Estas corresponden a las observaciones N°2 y N°3.

La observación N°2 establece que, para la Recepción de Loteo del Expediente N°132/2025, debe adjuntarse el "Certificado de Ejecución de Redes de Agua Potable". Al respecto, el reclamante sostiene que dicha exigencia no resulta aplicable, atendido que las obras de urbanización ya habrían sido recepcionadas previamente mediante el "Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización" N°77/2015, de fecha 09.11.2015.

Por su parte, en cuanto a la observación N°3 que solicita, por la existencia de un lote de equipamiento dentro de los lotes a recepcionar, la presentación de un certificado que acredite la transferencia municipal de dicha cesión, el reclamante argumenta que dicha transferencia se produce como consecuencia de la recepción y no constituye un requisito previo, por lo que estima improcedente la exigencia del mencionado certificado.

Estas dos observaciones se detallan en el Acta de Rechazo de acuerdo con lo siguiente:

"2. Falta adjuntar certificado de ejecución de Redes de Agua Potable para los lotes a Recepcionar"

No adjunta Certificado de Ejecución de Redes de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas de ninguno de los lotes a recepcionar

Para el lote de equipamiento conforme a la obligación de cesión de acuerdo al Art. 2.2.5. OGUC, adjunta una factibilidad de Agua Potable de Esval N°148587 (no corresponde dicho documento) y para el Lote ID-1, Adjunta carta por parte de la empresa ESVAL N°451/2024, que señala:

"En respuesta a su solicitud señalada en antecedentes, informo a usted que el lote ID-1, se ubica parcialmente dentro del área de concesión de ESVAL S.A: razón por la cual no es posible otorgar la factibilidad solicitada, dado que el 85% de la propiedad se encuentra fuera del límite del territorio operacional"

"3. Dado que dentro de los lotes a recepcionar, se encuentra el lote equipamiento, debe adjuntar el certificado que conste la transferencia municipal de dicha cesión"

No da cumplimiento a lo establecido en el Art. 3.4.1 bis OGUC que señala: "Tratándose de una solicitud de recepción definitiva total o parcial que comprenda uno o más terrenos cedidos para equipamiento, de conformidad al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá adjuntarse, además de los antecedentes señalados en el artículo 3.4.1. de esta Ordenanza, certificado del Conservador de Bienes Raíces respectivo que acredite que dicho terreno se encuentra libre de prohibiciones, hipotecas y gravámenes y certificado del Servicio de Impuestos Internos, así como de las empresas de servicios de utilidad pública que correspondan, en los que conste que dicho terreno se encuentra sin deudas pendientes en el pago de contribuciones y en el pago de los servicios básicos, respectivamente".

Por cuanto no adjunta la totalidad de los certificados solicitados.

Cabe consignar, que, en el Acta de Rechazo, se indica que los artículos o normas transgredidas, corresponden a los siguientes Artículos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC): Art. 5.1.5., Art. 3.1.4., Art. 2.2.5. y Art. 1.1.2.

- 2.3. Los argumentos presentados por el reclamante se detallan a continuación, incorporándose en cada caso su correspondiente revisión y análisis:
- 2.3.1. Respecto a los antecedentes que el reclamante presenta, indica que la solicitud de Recepción Definitiva del Expediente N°132/2025 corresponde al permiso otorgado mediante la Resolución N°91/2019 de fecha 26.08.2019 sobre "Modificación de Proyecto de Loteo" emitida por la DOM de Zapallar. Según se puede constatar en la Res. N°91/2019 la modificación se realiza sobre el Expediente N°107/2019 de fecha 08.03.2019.

Además, se señala en la Res. N°91/2019 que se modifican las siguientes resoluciones N°119/2013 y N°85/2015.

La Resolución N°119/2013 de fecha 12.09.2013, corresponde a la "Resolución de Aprobación de Loteo" del rol matriz 51-12, donde se originan 42 lotes resultantes; que van del Lote 1A-1 al 1A-9, del 1B-1 al 1B-13 y del 1C-1 al 1C-20. Se consideran también las cesiones obligatorias correspondientes a las Áreas Verdes A1, A2, B, C, D, D1, D2; Equipamiento y la cesión para circulaciones.

Luego, la Resolución N°85/2015 de fecha 24.08.2015, que corresponde a "Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo" modifica el loteo original señalado en la Res. N°119/2013. En lo esencial, se modifican las superficies de 11 lotes, se agrega un lote más, que es el lote 1B-1-A, por tanto, se consideran 43 lotes totales, se determinan cinco Áreas Verdes, un Equipamiento y también hay una variación en la superficie de cesión de vialidad.

Esta configuración de loteo, amparada bajo la Resolución N°85/2015, quedó inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de La Ligua bajo el Plano N°1321 del año 2015. El DOM de la época, deja constancia en dicho plano sobre la autorización de enajenación de los lotes; 1A-1, 1A-2, 1A-3, 1A-4, 1A-5, 1A-6, 1A-7, 1A-8, 1A-9, 1B-1, 1B-2, 1B-3, 1B-4, 1C-1, 1C-2, 1C-3, 1C-4, 1C-6, 1C-7, 1C-8, según "Certificado de Obras de Urbanización Garantizadas" N°130/2015. Se corrige lo anterior, a través de otra constancia del DOM correspondiente al Certificado N°138/2015 que incluye a los lotes anteriores el lote 1B-1A y lote 1C-6 que, según se indica, no estaban considerados en la autorización de enajenación del certificado N°130/2015. Se puede observar que hay una duplicidad del Lote 1C-6, lo que podría ser producto de un error de tipeo debido a que el lote que no ha sido agregado en la constancia agregada en el plano correspondiente al Certificado N°130/2015 era el Lote 1C-5 y no el 1C-6.

- 2.3.2. El reclamante señala que, por medio del "Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización" N°77/2015 de fecha 09.11.2015, se recibieron las obras de urbanización del proyecto de loteo total, es decir, lo indicado en la Res. N°85/2015. Sin embargo, en el certificado N°77/2015 se indica que forman parte de dicha recepción 21 lotes, los que corresponden a los siguientes:

- LOTES: 1A-1, 1B-2, 1B-3, 1B-4, 1B-5, 1B-6, 1B-7, 1B-8, 1B-9;
- LOTES: 1B-1A, 1B-1, 1B-2, 1B-3;
- LOTES: 1C-1, 1C-2, 1C-3, 1C-4, 1C-5, 1C-6, 1C-7;

Cabe indicar que el Certificado N°77/2015 señala que la recepción corresponde a una Recepción Definitiva Total de las obras de urbanización. Sin embargo, se advierte que se trata en el hecho de una recepción parcial definitiva quedando por recibirse las obras de urbanización faltantes que daban acceso a los remanentes lotes. Por tanto, según el historial presentado, no existe constancia de que los 22 lotes restantes, hayan formado parte de alguna recepción de ejecución de obras de urbanización parcial o definitiva.

- 2.3.3. Según antecedentes aportados por la DOM de Zapallar, a partir de la "Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo" N°68/2017 de fecha 14.08.2017 se realiza una modificación de superficie de 15 lotes, que van del 1B-8 al 1B-13 y del 1C-12 al 1C-20. Se incluye el Área Verde "a" y el Equipamiento no presentando variación de superficie. Según se señala en esta resolución la modificación corresponde a una superficie de 60.306,94 mt². Lo anterior no involucra un cambio en la configuración general del loteo, es decir, se mantienen los 22 lotes restantes.

- 2.3.4. Luego en el año 2019 se presenta la Res. N°91/2019 de fecha 26.08.2019 que corresponde a la "Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo", donde surge el Lote 1D-1, tres Áreas Verdes, un Equipamiento y la cesión de vialidad. Según se señala en "Documento que complementa la reclamación" de fecha 15.06.2026, el Lote 1D-1 corresponde a una reagrupación de 13 lotes que van desde el lote 1C-8 al 1C-20. En este punto, se genera una inconsistencia, puesto que, al reagrupar los 13 lotes, manteniendo las superficies correspondientes a la Res. N°85/2015 y Res. N°68/2017, daría una superficie de 31.504 mt², lo que no concuerda con la superficie de 58.109 mt² que tendría el lote 1D-1 según el plano que forma parte de la Res. N°91/2019. No consta que se haya generado una reagrupación intermedia entre la Res. N°68/2017 y la Res. N°91/2019, por lo que no se explica del todo esta reagrupación de 13 lotes. Si el macrolote 1D-1 corresponde a la fusión de 13 lotes que van desde el lote 1C-8 al 1C-20 quedarían vigentes los lotes restantes que van desde el 1B-5 al 1B-13 y que forman parte del loteo original.

Con todo, según la Resolución N°91/2019 y lo visto en el plano asociado a esa resolución, el Lote 1D-1 contempla una superficie de 58.109 mt².

- 2.3.5. En antecedentes aportados por la DOM, se presenta el "Certificado de Obras de Urbanización Garantizadas" N°222/2019 de fecha 14.10.2019, el cual se refiere a una parte de las obras de urbanización. Según consta en este certificado, se garantizada la ejecución de las obras necesarias para la recepción de las áreas verdes del loteo, aprobado por la Res. N°119/2013 y sus modificaciones posteriores.
- 2.3.6. El reclamante señala que la Res. N°91/2019 no habría exigido la urbanización, puesto que, al reagrupar los lotes restantes en un solo macrolote privado, destinado a desarrollarse como un futuro condominio, la urbanización interna dejó de ser una obra propia del loteo y pasó a corresponder a la etapa de desarrollo inmobiliario posterior. Señala además que la Res. N°91/2019 es válida para los efectos legales, pues fue dictada hace más de seis años y que conforme al Art. 53° de la Ley N°19.880, el plazo para invalidar un acto administrativo es de dos años desde su notificación o publicación, plazo que se encuentra vencido. En este sentido, se señala que la DOM al aprobar la modificación del loteo sin haber contemplado obras de urbanización constituye un acto administrativo terminal y que produce todos sus efectos jurídicos. Respecto a este punto, es correcto señalar que la Res. N°91/2019 es un documento firme y válido para todo efecto legal.
- 2.3.7. Independientemente de lo anterior, y aunque por omisión o certeza no se hayan contemplado obras de urbanización en la Res. N°91/2019, el Art. 3.4.1. de la OGUC, es claro en señalar que:

"Terminadas todas las obras que contempla un permiso de ejecución de obras de urbanización o parte de él que pueda habilitarse independientemente, se solicitará su recepción definitiva total o parcial al Director de Obras Municipales. Para estos efectos, el urbanizador deberá presentar los planos aprobados por los Servicios competentes, y los siguientes antecedentes, según sea el caso:
(...)

3. Certificado de ejecución de las redes y obras complementarias de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvia cuando corresponda, emitido por la respectiva empresa de servicio público sanitario que corresponda. Tratándose de proyectos que incorporen sistemas de reutilización de aguas grises, se deberá presentar copia de la resolución que autoriza su funcionamiento, emitida por la respectiva autoridad sanitaria regional".

En este sentido, resulta pertinente que para la recepción definitiva del loteo la DOM exija la presentación del "Certificado de Ejecución de las Redes de Agua Potable" contemplado en el Art. 3.4.1 de la OGUC. Al respecto, aún cuando el reclamante invoque la existencia del "Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización" N°77/2015 como antecedente demostrativo de la ejecución previa de determinadas obras, no consta que se haya acompañado el certificado específico emitido por la empresa sanitaria competente exigido por dicha disposición, ni que la normativa contemple una excepción que permita sustituirlo por antecedentes distintos.

En relación a lo anteriormente expuesto, los argumentos del Acta de Rechazo N°325/2026 de la "Solicitud de Recepción Definitiva de Loteo", se puede señalar que la DOM ha indicado que no se ha subsanado la observación N°2., la cual solicita que se adjunte "Certificado de Ejecución de Redes de Agua Potable" para los lotes a recepcionar. Se observa que tanto en el documento de subsanación de observaciones de mayo del 2025, así como en el documento de reclamación ingresado, la forma de subsanar esta observación es indicar que los lotes a recepcionar ya cuentan con urbanización producto de proyectos de loteo aprobado en años anteriores (Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización N°77/2015) y que además, se habrían presentado "Certificados de Factibilidad de Agua Potable" y una carta por parte de la Empresa Sanitaria ESVAL S.A., la cual indica que para el Lote ID-1 no es posible otorgar factibilidad puesto que el terreno está en un 85% fuera del territorio operacional de la empresa.

En relación a lo anterior, se debe señalar que un certificado de factibilidad evalúa la viabilidad de la conexión a servicios de agua potable y alcantarillado previo a la ejecución de las obras. Luego el Certificado de Ejecución de estas obras acredita que las instalaciones están construidas según la normativa vigente y están correctamente conectadas a las redes públicas.

En este sentido, **se observa que la forma de subsanar la observación planteada no es consistente con lo que exige la normativa vigente.**

- 2.3.8. En relación con la observación N°3, se constata que no corresponde exigir, como antecedente previo a la recepción definitiva, un certificado que acredite la transferencia municipal del terreno destinado a

equipamiento, por cuanto dicha transferencia constituye una consecuencia jurídica derivada de la propia recepción. Sin perjuicio de ello, los antecedentes exigidos expresamente por el artículo 3.4.1 bis de la OGUC —referidos a prohibiciones, hipotecas, gravámenes y deudas pendientes— sí resultan procedentes y podían ser requeridos por la Dirección de Obras Municipales.

- 2.3.9. Con todo, se evidencia que el Acta de Rechazo hace referencias a los siguientes artículos transgredidos; Art. 5.1.5, Art. 3.1.4., Art. 2.2.5. y Art. 1.1.2. En la revisión, se observa que no se incluye dentro de los artículos transgredidos el Art. 3.4.1. bis de la OGUC, que luego sí se describe en el detalle de la observación N°3., y que se señala explícitamente que se ha incumplido. Se observa, por tanto, una inconsistencia entre los artículos que se ha indicado transgredidos en el Acta de Observaciones N°558/2025 y en los artículos transgredidos en el Acta de Rechazo N°325/2026.

De acuerdo con lo anterior, la DOM incurrió en un error al individualizar algunos de los artículos que sirven de fundamento al rechazo, puesto que éstos aluden a disposiciones que no guardan relación con la materia observada (artículos 3.1.4 y 5.1.5 de la OGUC). Sin perjuicio de dichas imprecisiones, de los antecedentes tenidos a la vista se verifica que no se dio cumplimiento a la exigencia prevista en el Art. 3.4.1 de la OGUC, consignada tanto en el Acta de Observaciones como en el Acta de Rechazo, particularmente en lo referido a la presentación del “Certificado de Ejecución de Redes de Agua Potable”.

En consecuencia, las deficiencias formales advertidas en la individualización de determinadas disposiciones normativas no alteran la legalidad de la decisión adoptada, por cuanto la falta de acreditación del requisito previsto en el Art. 3.4.1 de la OGUC constituye, por sí sola, un fundamento suficiente para rechazar la solicitud de recepción definitiva.

- 2.3.10. En cuanto a otros argumentos del reclamo, se señala que la DOM ha vulnerado el Art. 1.4.2. de la OGUC el cual señala que; *“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”*. De acuerdo con lo anterior, se argumenta que los “Certificados de ejecución de redes de agua potable y alcantarillado”, “Certificado de Transferencia Municipal de terreno de Equipamiento” y “Certificado del Conservador de Bienes Raíces respecto de terrenos cuya transferencia aún no se ha perfeccionado”, no se encuentran contemplados en la OGUC ni en la LGUC, lo que no es aplicable, toda vez que las exigencias requeridas son documentos y requisitos exigidos por la OGUC según lo estipulado en sus Art. 3.4.1 y Art. 3.4.1. bis.

- 2.3.11. Cabe señalar que, sobre la misma solicitud de recepción definitiva N°132/2025, el reclamante había ingresado a esta SEREMI MINVU una reclamación conforme a la aplicación del inciso tercero del Art. 118 LGUC sobre “Silencio Administrativo Negativo”, la cual fue declarada inadmisible mediante nuestra Res. Ex. N°217 de fecha 09.03.2026 puesto que este procedimiento no se encontraba vigente al momento de la solicitud de recepción definitiva. En dicha resolución, se remitió copia a la DOM de Zapallar para que diera trámite al procedimiento administrativo para resolver la solicitud de recepción, debiendo informar del resultado de dicha gestión en un plazo de 15 días. Sobre este punto, el reclamante indica que la DOM de Zapallar no dio tramitación al procedimiento, lo cual sería inadecuado, toda vez que con fecha 17.03.2026 se emitió el Acta de Rechazo. Cabe indicar, que el concepto de “resolver la solicitud de tramitación” hace referencia a la idea de emitir un acto terminal respecto al procedimiento, el cual, producto del análisis correspondiente, puede resultar en la recepción definitiva o en una resolución de rechazo. Por lo anterior, no es pertinente plantear un incumplimiento de las disposiciones indicadas en el Art. 24 de la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, ni tampoco de lo indicado en el Art. 9 de la LGUC, puesto que la DOM de Zapallar sí cumplió con la instrucción de resolver la tramitación requerida.

3. En síntesis, del análisis de los antecedentes y de los argumentos expuestos por el reclamante, así como de la revisión del Acta de Rechazo N°325/2026, se concluye que no concurren los presupuestos para acoger íntegramente la reclamación, por cuanto no se ha acreditado el cumplimiento de la totalidad de los requisitos exigidos por la normativa vigente, en particular aquellos establecidos en el artículo 3.4.1. de la OGUC, referidos a la presentación del “Certificado de Ejecución de Redes de Agua Potable”. Con todo, se advierte la inconsistencia de una de las observaciones formuladas por la DOM —relativa a la exigencia de un certificado de transferencia municipal—, la cual, al ser desarrollada en su fundamentación, corresponde en realidad a materias reguladas por el artículo 3.4.1. bis de la OGUC, cuya exigencia sí resulta procedente. De esta forma, se constatan imprecisiones en la individualización de las disposiciones normativas invocadas en el rechazo, lo que da cuenta de deficiencias formales

en el acto administrativo impugnado. No obstante, tales deficiencias no revisten argumento suficiente para desvirtuar la legalidad del rechazo, atendido que subsiste un fundamento normativo suficiente para sostener la decisión adoptada por la Dirección de Obras Municipales, consistente en la falta de acreditación del requisito previsto en el artículo 3.4.1 de la OGUC.

4. En conclusión, 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 los Sres. Francisco Izquierdo Etchebarne y Cristian Izquierdo Etchebarne de fecha 20.04.2026 en representación de Inversiones Marchigüe S.A, en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Zapallar, con motivo de Acta de Rechazo N°325 de fecha 17.03.2026, que resolvió rechazar la Solicitud de Recepción Definitiva de Loteo, Expediente N°132/2025, 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. **NOTIFIQUESE** a la DOM de Zapallar con el fin de cautelar la correcta identificación de los artículos que se transgreden en las Actas de Observaciones y Resoluciones de Rechazo. Corresponderá que dicha DOM proceda con la rectificación del Acta de Rechazo mediante el mecanismo administrativo que resulte pertinente.
- III. **TÉNGASE PRESENTE** que en lo sucesivo la DOM de Zapallar tiene el deber de remitir los informes que solicite esta SEREMI MINVU lo que se ampara en los Artículos 12, 118 y 118 bis de la LGUC y particularmente en el Art. 24 de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades. Esto se informa bajo apercibimiento de la aplicación de lo establecido en el Art. 15° de la LGUC.
- IV. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución conforme a la distribución.
- V. **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.

FZV / PAA

DISTRIBUCIÓN:

- Francisco Izquierdo Etchebarne y Cristian Izquierdo Etchebarne; amerazo@imarchigüe.cl; fizquierdo@fia-arg.cl
- Comunidad Ossandón Vicuña
- Dirección de Obras Municipales de Zapallar
- Alcalde de la Municipalidad de Zapallar
- Consejo Municipal de Zapallar
- Archivo digital: mbernal@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI (X) NO ()