

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N°086 DE FECHA 22.04.2026, PREDIO ROL 03344-00185, PRESENTADA POR MARIBEL IBACACHE VARGAS, COMUNA DE QUILPUÉ.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 600

VALPARAÍSO, 06 AGO. 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 Maribel Ibacache Vargas de fecha 14.05.2026, que interpone un reclamo conforme a los artículos 12 y/o 118 de la LGUC, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Quilpué, con motivo de la emisión de la Resolución de Rechazo N°086/2026 de fecha 22.04.2026, para el predio Rol N°03344-00185;
- h) Oficio Ord. N°1112 de fecha 18.06.2026 de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que Solicita informe a la Dirección de Obras de Quilpué.
- i) Oficio Ord. N°542 de fecha 09.07.2026 de la Dirección de Obras de Quilpué, registrado en OFPA con fecha 10.07.2026 que responde a solicitud de informe.
- 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, 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 recibió la presentación suscrita por doña Maribel Ibacache Vargas, mediante la cual interpone un reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales de Quilpué, con motivo de la emisión de la Resolución de Rechazo N°086/2026, de fecha 22 de abril de 2026, recaída sobre la Solicitud de Permiso de Obra Menor para Ampliación de Vivienda Social y Otras, correspondiente al predio Rol SII N°03344-00185, de la comuna de Quilpué.

De su presentación se desprende que la reclamante sostiene haber subsanado oportunamente todas las observaciones formuladas dentro del plazo previsto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, estimando que la resolución impugnada no se ajusta a derecho.

2. Que, en atención a las facultades conferidas a esta Secretaría Regional Ministerial por el artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y al procedimiento establecido en el artículo 118 bis del mismo cuerpo legal, corresponde analizar los antecedentes del caso y resolver la reclamación interpuesta, remitiéndose copia de la presente resolución a la Dirección de Obras Municipales de Quilpué para los fines que correspondan.
3. Que, previo al análisis del fondo de la reclamación, resulta necesario precisar los antecedentes relevantes del caso, dentro de los cuales corresponde destacar los siguientes:
  - 3.1. Que el recurso administrativo refiere en particular a la Resolución de Rechazo N°086/2026, vinculada a Solicitud de Permiso de Obra Menor Ampliación de Vivienda Social y Otras, presentada en DOM Quilpué a través del expediente IOM00110/2025, asociada al predio Rol SII N° 02244-00185, ubicado en calle Frutillar N°575, comuna de Quilpué.
  - 3.2. Que, conforme consta en el formulario de solicitud de permiso, doña Maribel Ibacache Vargas comparece en calidad de propietaria del inmueble donde se emplaza el proyecto, circunstancia que le confiere la calidad de interesada en el procedimiento administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley N°19.880.

- 3.3. Que, la causal del rechazo al que alude el párrafo primero del numeral 1 de la presente resolución, la cual consta en el literal H. de los considerandos de la mencionada resolución de rechazo, alude a que no se habría subsanado observación 1, disponiendo expresamente lo siguiente:  
*OBS. 1 "Según lo indicado en el RD N° 45 del año 2009, correspondiente al Rol 3344-1 y 2, se observan modificaciones a la vivienda Existente. Por lo tanto, deberá aclarar si existen alteraciones al proyecto original, y en caso de tener, deberá acompañar la documentación correspondiente según el numeral 3° del Art. 5.1.4 de la O.G.U.C."*  
*La observación anteriormente señalada no es atendida, dado que no se pronuncia sobre las modificaciones relacionadas a la Escalera, recinto Cocina y principalmente la Fachada Norte de la Edificación Existente.*  
*Además, al alterar la Fachada Norte, se genera un aumento de superficie la cual no está declarada en la solicitud de Permiso de Obra menor (ampliación de Vivienda Social)".*
- 3.4. Que, en lo que refiere a esta observación y posterior fundamento del rechazo, la recurrente expone en su carta y en lo modular, lo siguiente:
- Que la resolución de rechazo fue dictada 83 días después de dicha subsanación, excediendo, a su juicio, los plazos razonables del procedimiento administrativo.
  - Que el proyecto corresponde a una ampliación de vivienda social que debía tramitarse conforme al numeral 2 del artículo 5.1.4 de la OGUC y a las instrucciones contenidas en la DDU Específica N° 02/2009, estimando improcedente la exigencia de tramitarlo bajo el numeral 3 de la misma disposición por el solo hecho de contemplar modificaciones.
  - Agrega que la ampliación proyectada no supera el límite de superficie permitido para mantener la calidad de vivienda social y que se acompañaron todos los antecedentes necesarios para acreditar dicha condición. Del mismo modo, señala que la DDU Específica N° 01/2009 prohíbe exigir requisitos adicionales para este tipo de solicitudes, por lo que considera que las exigencias formuladas por la Dirección de Obras Municipales resultan improcedentes.
- 3.5. Que, en cumplimiento del procedimiento previsto en los artículos 12 y 118 bis de la LGUC, mediante Ordinario N°1112, de fecha 18 de junio de 2026, esta Secretaría Regional Ministerial solicitó a la Dirección de Obras Municipales de Quilpué la evacuación del informe correspondiente, el que fue remitido mediante Ordinario DOM N°542, de fecha 9 de julio de 2026, ingresado a esta Secretaría con fecha 10 de julio de 2026.
- 3.6. En dicho informe, la Dirección de Obras Municipales señala que la Resolución DOM N°086/2026 se encuentra debidamente fundada y que su dictación obedeció al resultado de la revisión técnica efectuada a la solicitud de permiso. Expone que, durante la revisión del expediente, se formularon cuatro observaciones técnicas, de las cuales tres fueron oportunamente subsanadas por el profesional patrocinante. No obstante, indica que, al comparar los antecedentes del proyecto con la recepción definitiva original y con la configuración efectiva de la edificación existente, se constató la existencia de modificaciones previamente ejecutadas —consistentes en alteraciones de fachada, reubicación de vanos y un aumento de superficie construida— que no se encontraban representadas ni declaradas en la documentación acompañada
- Agrega que dicha circunstancia impedía determinar con precisión la totalidad de las obras sometidas a autorización, razón por la cual requirió la incorporación de dichas intervenciones al expediente, acompañando los antecedentes correspondientes, con el objeto de verificar aspectos relativos a la estabilidad, habitabilidad y correcta determinación de la superficie edificada. Asimismo, señala que, pese a la respuesta presentada por la interesada, persistió la omisión de tales modificaciones, manteniéndose una discordancia entre la realidad constructiva, la solicitud de permiso y los planos acompañados, circunstancia que impedía efectuar una revisión técnica conforme a la normativa vigente y que justificó el rechazo de la solicitud
- Finalmente, sostiene que no se exigieron antecedentes distintos de aquellos previstos en la normativa urbanística, sino únicamente que el expediente reflejara fielmente la totalidad de las obras sometidas a autorización, agregando que el procedimiento simplificado aplicable a las ampliaciones de viviendas sociales no exime al solicitante de identificar correctamente todas las intervenciones que forman parte del proyecto.
- 3.7. Que, en consecuencia, la controversia sometida al conocimiento de esta Secretaría Regional Ministerial se circunscribe a determinar si la omisión, en la solicitud de permiso, de las alteraciones realizadas a respecto de las condiciones con que se habría recepcionado<sup>1</sup> inicialmente la vivienda —consistentes en modificaciones de fachada, reubicación de vanos y un eventual aumento de superficie construida respecto de la recepción definitiva del año 2009— constituye un fundamento suficiente para justificar el rechazo de la solicitud.

Del análisis de los antecedentes aportados tanto por la reclamante como por la Dirección de Obras Municipales, se advierte que las alteraciones identificadas por esta última se localizan específicamente en el sector de acceso de la edificación (Imágenes 1 y 2), correspondiendo a:

- a) una modificación en la disposición del acceso ubicado en el primer nivel; y
- b) una modificación en la disposición de los vanos de la fachada norte.

---

<sup>1</sup> Recepción definitiva N° 45 del año 2009.

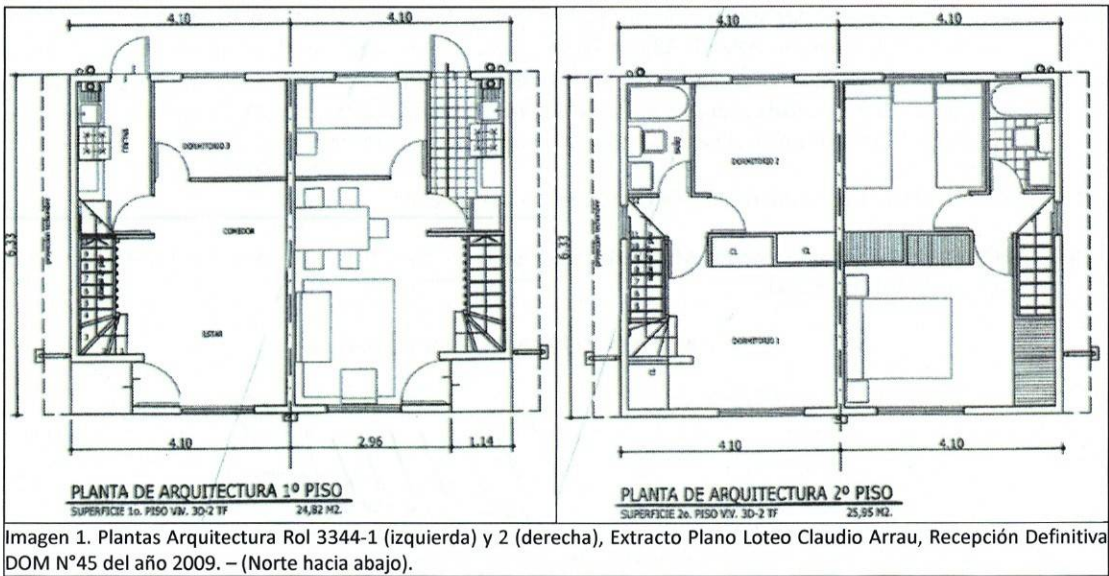


Imagen 1. Plantas Arquitectura Rol 3344-1 (izquierda) y 2 (derecha), Extracto Plano Loteo Claudio Arrau, Recepción Definitiva DOM N°45 del año 2009. – (Norte hacia abajo).

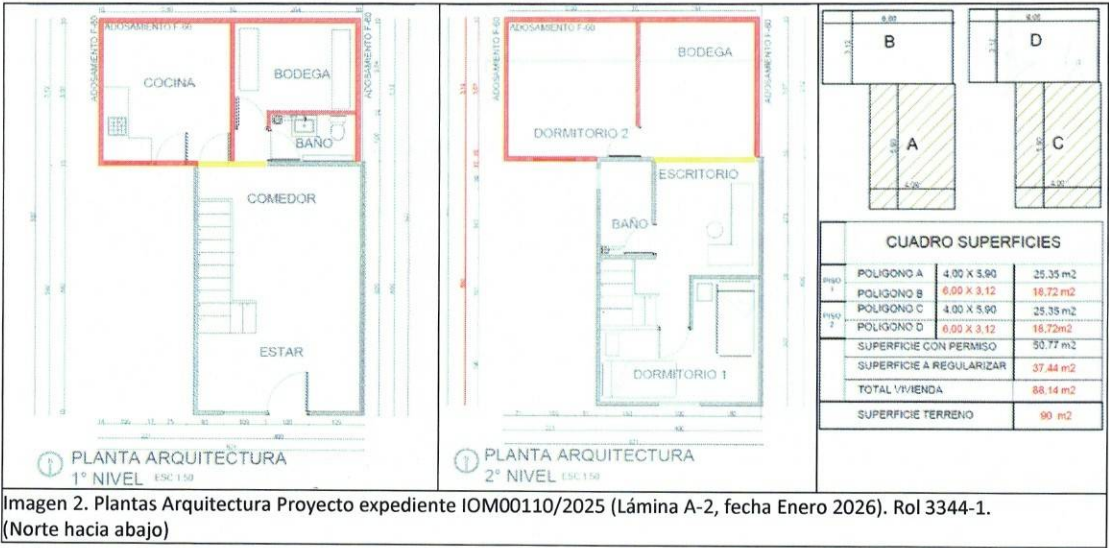


Imagen 2. Plantas Arquitectura Proyecto expediente IOM00110/2025 (Lámina A-2, fecha Enero 2026). Rol 3344-1. (Norte hacia abajo)

- 3.8. Que, para efectos de resolver la controversia planteada, resulta pertinente considerar las disposiciones del artículo 5.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece las obras que pueden ejecutarse sin requerir permiso de edificación.
- A la luz de dicha disposición, y comparando la edificación recepcionada el año 2009 con aquella declarada como existente en la solicitud de Permiso de Obra Menor para Ampliación de Vivienda Social, se advierte que únicamente la modificación descrita en el literal a) requeriría autorización previa, por cuanto implicaría un aumento de superficie edificada. En cambio, la modificación señalada en el literal b), consistente en la alteración de los vanos de fachada, se encuentra comprendida dentro de las excepciones previstas en el numeral 1 del artículo 5.1.2 de la OGUC, relativas a las "obras de carácter no estructural al interior o en la fachada de una edificación existente".
- 3.9. Que, sin perjuicio de lo anterior, resulta relevante señalar que la planimetría presentada por la reclamante declara una superficie existente de 50,77 m², cifra que coincide con la superficie consignada en la recepción definitiva del año 2009. No obstante, al revisar detalladamente los cálculos de superficie contenidos en el proyecto, se advirtió un error en el cuadro de superficies y en la determinación de los polígonos A y C, correspondientes al primer y segundo nivel de la edificación existente.
- 3.10. La inconsistencia aludida y asociada a la modificación del acceso de la vivienda, a pesar de que no resulta fácilmente advertible, implica en la práctica una alteración de la superficie de la edificación declarada como existente, la cual afectaría directamente la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas que debe efectuar la DOM conforme al art. 5.1.4. de la OGUC, en particular las normas vinculadas al coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo.
- 3.11. 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, se estima que parte del fundamento aludido en el rechazo de la solicitud, resulta procedente y oportuno para el caso analizado.

**RESUELVO :**

- I. **RECHÁZASE LA RECLAMACIÓN** interpuesta por Maribel Ibacache Vargas con fecha 14.05.2026, presentada en contra de la Resolución DOM N° 086 de fecha 22.04.2026, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Quilpué, que resolvió el rechazo de la Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva, expediente IOM00110/2025, asociada al predio Rol SII N° 02244-00185, ubicado en calle Frutillar N°575, comuna de Quilpué, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.
- 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.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**



**MARCELO RUIZ FERNANDEZ**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL**  
**VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO**

  
FZV / IHC

**DISTRIBUCIÓN:**

- Pablo Valdés H. (Arquitecto): Río Grande 150, Quilpué +56 994296563 [valdeshunter@gmail.com](mailto:valdeshunter@gmail.com)
- Maribel Ibacache V. (Propietaria): Frutillar N°575, Quilpué, +56 994296563 [natymaribel11111@gmail.com](mailto:natymaribel11111@gmail.com)
- Dirección de Obras Municipales de Quilpué: A. Carozzi #841 Quilpué, Fono: 32-218 6111 / [partes@quilpue.cl](mailto:partes@quilpue.cl)
- Alcalde de la Municipalidad de Quilpué: A. Carozzi #841 Quilpué, Fono: 32-218 6111 / [partes@quilpue.cl](mailto:partes@quilpue.cl)
- Consejo Municipal de Quilpué: A. Carozzi #841 Quilpué, Fono: 32-218 6111 / [partes@quilpue.cl](mailto:partes@quilpue.cl)
- Archivo digital: [mbernal@minvu.cl](mailto:mbernal@minvu.cl)
- Archivo DU
- Oficina de Partes

**PUBLICAR TRANSPARENCIA**

SI ( ) NO ( )