

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N° 051/2026, PREDIO ROL N°375-20, PRESENTADA POR JOSÉ EDUARDO ROJAS FUENZALIDA, COMUNA DE EL QUISCO.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 635

VALPARAÍSO, 01 SEP. 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 José Eduardo Rojas Fuenzalida de fecha 29.05.2026. que interpone un reclamo conforme a los artículos 12 y 118 Bis de la LGUC, en contra de la Dirección de Obras Municipales de EL Quisco, con motivo de la Resolución N°051/2026 de fecha 20.04.2026 que rechaza la Solicitud de Regularización de Edificaciones Existentes dañadas a consecuencia de una Catástrofe N°2026/0082 de fecha 19.02.2026, para el predio Rol N°375-20.
- h) Oficio Ord. N°1122 de fecha 19.06.2026 de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que solicita informe a la Dirección de Obras de EL Quisco.
- i) Oficio Ord. N°67/2026 de fecha 01.07.2026 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) 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, a través de la presentación de fecha 29.05.2026 realizada por la Sra. Fernanda Miranda Figueroa en representación del Sr. José Eduardo Rojas Fuenzalida, se interpone un reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de EL Quisco con motivo de la Resolución N°051/2026 de fecha 20.04.2026 y notificado con fecha 29.04.2026, el cual rechazó la Solicitud de Regularización de Edificaciones Existentes dañadas a consecuencia de una Catástrofe N°2026/0082 de fecha 19.02.2026.

2. Que el señalado oficio Ord. N°046/2026 estableció como causales de rechazo lo siguiente:

"Presentación no corrige las observaciones correctamente.

No cumple con Numeral 7 del Art. 5.1.4 O GUC., que establece al final de su primer inciso que: 'Para los efectos de lo dispuesto en este numeral, 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.'

De acuerdo con ello, el Informe de Daños no da cuenta de daños relevantes que afecten la seguridad o habitabilidad del inmueble (516,95 m2), pues declara una vivienda de 485,16 m2, en 2 pisos y zócalo; siendo que los daños parciales sólo mencionan deterioro en dormitorio 1, baño suite asociado, acceso escalera y muro cocina; sin informar daños relevantes asociados al segundo piso (64,68 m2), quincho (zócalo 148,62 m2) y resto

del primer piso que permitan confirmar la inhabilitación de la vivienda (485,16 m²). No así para los recintos bodega (5,23 m²), logia (9,69 m²) y estacionamientos (16,87 m²), los cuales informan daños que afectan la condición estructural de cada volumen, y que eventualmente podrían haberse acogido a la ley de catástrofe.

Por lo tanto, la presentación es rechazada por no informar daños relevantes que afecten el inmueble, y por lo tanto, la superficie total a regularizar declarada (516,95 m²) no corresponde a las superficies que realmente sufrieron daños importantes (bodega, logia y estacionamiento = 31,79 m²) para acogerse a la ley de catástrofe."

3. Cabe señalar, que el Acta de Observaciones del expediente N°2026/0082 estableció las siguientes observaciones:
 - **Solicitud firmada por el Propietario y el Profesional Competente:** Campo 2, completar datos de inscripción en CBR.
 - **Informe de daños por catástrofe que afectó la habitabilidad de la edificación:** Según Informe de Daños se indica que estos son de carácter parcial, por ende, no da cuenta fehacientemente que la edificación (vivienda de 485 m² aprox.) ha sido dañada afectando la estructura soportante del inmueble, o que dichos daños sean relevantes para afectar la seguridad o habitabilidad de la totalidad de la edificación. Deberá acotar la ubicación y detallar los daños para corroborar que estos fueron relevantes para afectar la estructura soportante del inmueble, viéndose disminuidas las condiciones de seguridad o habitabilidad. No cumple con el Art. 5.1.4., numeral 7, párrafo 1 de la OGUC.
 - **Informe de reparación de los daños de la edificación:** Completar Informe de Reparaciones, deberá indicar todas las obras realizadas para reparar todos los daños informados.
4. Que no se acompaña acreditación de la fecha de notificación de la mencionada Resolución N°051/2026 de fecha 20.04.2026; sin embargo, cabe señalar que al ser un documento firmado electrónicamente y contar con un código de verificación, se pudo constatar que éste fue emitido con fecha 29.04.2026, por lo que la reclamación ingresada ante esta SEREMI MINVU con fecha 29.05.2026 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 de la circular DDU 525, por lo tanto, se encuentra admitida a trámite.
5. Que, a través de nuestro Ord. N°1122 de fecha 19.06.2026, 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 la Sra. Fernanda Miranda Figueroa, además de remitir los documentos que conforman el expediente de solicitud de aprobación de anteproyecto y los antecedentes que motivaron su actuación.
6. Que, por medio del oficio Ord. N°67/2026 de fecha 01.07.2026, la DOM de El Quisco responde a la solicitud de informe requerida por medio de nuestro Ord. N°1122/2026, informando en lo que interesa:
 - 6.1 Primeramente, que a su juicio, la fecha de publicación de la Resolución N°051/2026 corresponde al día 20.04.2026, por lo que ésta se encontraría fuera del plazo establecido en el artículo 118 Bis de la LGUC.
 - 6.2 Luego, señala que en el Acta de Observaciones se informó oportunamente que la presentación no informó de daños relevantes a la edificación que permitieran determinar el riesgo para la estabilidad estructural y/o las condiciones de habitabilidad del inmueble.
 - 6.3 En ese sentido, acota que la presentación fue ingresada a dicha Dirección de Obras Municipales con fecha 19.02.2026, anterior a la modificación de la OGUC mediante el Decreto N°28 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial con fecha 23.01.2026 y que entró en vigencia el día 23.02.2026, por lo que las normas aplicables al proyecto corresponden a las del antiguo artículo 5.1.4. n°7 de la OGUC.
 - 6.4 Que el tenor de la observación que motivó el rechazo de la solicitud, tuvo como fin complementar la información declarada por el profesional respecto del carácter de los daños sufridos por la vivienda, y no la incorporación de nuevos antecedentes.
 - 6.5 Finalmente, que la DOM de El Quisco concluye, en base a los antecedentes que componen la solicitud, que los daños no comprometen la seguridad estructural ni la habitabilidad general del inmueble, por cuanto se circunscriben a un sector acotado de la edificación y no afectan de manera relevante la integridad o condiciones de uso del resto de la vivienda.

Acompaña a su presentación los antecedentes, informes y planos correspondientes al expediente N°2026/0082 y la Resolución de Rechazo N°051/2026, emitidos por dicha DOM.
7. Que, en virtud de los antecedentes tenidos a la vista, aportados tanto por el particular interesado como por la Dirección de Obras Municipales de El Quisco, y conforme con lo señalado en la letra f) del artículo 118 Bis de la LGUC, esta SEREMI MINVU informa lo siguiente:
 - 7.1 Primeramente, que el análisis se realizará con las normas y circulares vigentes al momento del ingreso de la Solicitud N°2026/0082, es decir, al 19.02.2026.

7.2 Luego, el Artículo 5.1.4. n°7 de la OGUC, vigente al momento del ingreso del expediente N°2026/0082, señala:

"7. Regularizaciones de construcciones existentes en zonas declaradas afectadas por catástrofe.

Se podrán regularizar construcciones existentes en zonas declaradas afectadas por catástrofe con las normas especiales y procedimientos simplificados que se indican en este numeral, siempre que la edificación que se regulariza hubiera sido dañada por la catástrofe que dio lugar a la declaración respectiva y se efectúen las reparaciones que permitan cumplir con las normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de las instalaciones a que se refiere este artículo. Para los efectos de lo dispuesto en este numeral, 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.

Las regularizaciones a que se refiere este numeral, 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. Tratándose de la regularización de edificios destinados a establecimientos de salud, educación y seguridad, estarán exentos, además, de las disposiciones sobre uso de suelo.

Sin perjuicio de lo anterior, estos permisos deberán cumplir con las siguientes normas de esta Ordenanza:

- Las del Título 4 "De la Arquitectura", relativas a normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda.
- Las del artículo 5.1.7. referidas al proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda.

Para acogerse al procedimiento simplificado que regula el presente numeral, el propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud de permiso acompañada de los siguientes documentos:

- a) Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del inmueble utilizando para ello el Formulario Único Nacional respectivo.
- b) Formulario único de estadísticas de edificación.
- c) Informe que contenga la identificación de los elementos de la edificación que resultaron con daño, emitido por el profesional competente.
- d) Plano de ubicación, plantas de arquitectura y especificaciones técnicas resumidas, suscritos por un profesional competente.
- e) Informe técnico de un profesional competente, respecto del cumplimiento de las normas sobre seguridad, habitabilidad, estabilidad y de sus instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda.
- f) Informe de un profesional competente que acredite que se realizaron, de manera previa a la solicitud de regularización, las obras necesarias para reparar los daños de la edificación.

La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse, dentro de los 30 días siguientes a la presentación de la solicitud, con el sólo mérito de la presentación de los documentos a que se refiere este artículo y acreditado el pago de derechos municipales, si correspondiere, procederá a otorgar el permiso y recepción definitiva simultáneamente.

Los derechos municipales corresponden a los contemplados en el número 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con excepción de los que están exentos del pago de derechos municipales conforme al inciso final del artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones." (destacados nuestros).

7.3 Adicional a lo anterior, se debe tener en cuenta lo señalado por la Circular DDU 248 de fecha 20.02.2012, vigente hasta el 05.03.2026, la cual habla de la aplicación del artículo 5.1.4., numerales 6 y 7 de la OGUC. De acuerdo con el inciso cuarto del numeral 3 de la referida DDU, la cual aclara los aspectos que se deben considerar en el informe del profesional, señala que "Al respecto se estima pertinente aclarar, que los contenidos de dicho Informe deben armonizarse con lo señalado en los párrafos primero y segundo de los numerales 7 y 6, respectivamente, del artículo 5.1.4. de la OGUC, y en tal sentido, el referido Informe deberá dar cuenta que la edificación resultó dañada por ser afectada su seguridad o habitabilidad debido a daños relevantes sufridos en la estructura soportante del inmueble, en los elementos constructivos o en sus instalaciones".

7.4 Ahora bien, de acuerdo con el Informe de Identificación de Daños ingresado como respuesta al Acta de

Observaciones, suscrito por Cristian Mella Berríos, arquitecto patrocinante de la solicitud, detalla los tipos de daños que ocurrieron en la vivienda como consecuencia de las lluvias ocurridas el 11 de junio del 2024 y declarada como Zona de Catástrofe por medio del Decreto N°202 de fecha 13.06.2024. En ese sentido, se informan daños en las siguientes áreas de la vivienda, con la correspondiente descripción:

- Dormitorio 1, vestidor y baño: Desprendimiento parcial de cubierta, lo que implicó el ingreso directo de aguas lluvias al interior de estos recintos, dañando cerchas y entramados, cielos y revestimientos interiores por absorción de humedad.
- Acceso escapera primer nivel y zócalo: escurrimiento de aguas desde la misma cubierta dañada, afectando elementos horizontales y verticales del recinto, produciendo humedad en muros y cielos y afectando los revestimientos.
- Muro perimetral de cocina y acceso escala: presencia de humedad por infiltración, asociada al ingreso de aguas lluvias y la propagación de la humedad desde sectores contiguos, deteriorando revestimientos interiores.
- Estacionamiento techado: demolición por caída de un árbol sobre éste.
- Bodega y Logia: anegamiento e inundación por deslinzamiento de tierra, generando agrietamiento y desprendimiento de revestimientos interiores y exteriores.

7.5 En ese sentido, habiéndose declarado los daños que afectaron a las edificaciones antes señaladas, y considerando que la DOM de El Quisco estableció que no se informaron "daños relevantes asociados al segundo piso" de la vivienda, cabe hacer presente que la normativa vigente al momento del ingreso no estableció que los daños declarados por los solicitantes debieran remitirse a la totalidad de la edificación que se propone regularizar, sino más bien a que existan "*daños relevantes sufridos en la estructura soportante del inmueble, en los elementos constructivos o en sus instalaciones*" lo cual acontece en este caso respecto de la vivienda, el estacionamiento techado y la bodega y logia, es decir, la totalidad de las construcciones que se solicitan regularizar. De acuerdo con ello, se cumplen los supuestos establecidos por dicha normativa para proceder con la regularización de tales edificaciones.

7.6 Luego, de acuerdo con lo señalado en el inciso quinto del antiguo artículo 5.1.4. n°7 de la OGUC, la DOM con el solo mérito de la presentación de los antecedentes exigidos por dicho artículo, y previo pago de los derechos municipales que correspondan, otorgará el permiso y recepción definitiva simultánea. Al respecto, considerando que la presentación cumple con los antecedentes requeridos y que, además, se cumple con que las edificaciones hayan resultado dañadas por la catástrofe declarada mediante el Decreto N°202 de fecha 13.06.2024, lo cual queda demostrado en los informes de daños y de reparaciones incorporados como respuestas a observaciones del expediente, correspondía que la DOM de El Quisco otorgara la respectiva autorización de permiso y recepción simultánea.

7.7 Dado lo anterior, esta SEREMI MINVU estima que el rechazo a la solicitud no se encuentra debidamente justificada, en tanto se cumplieron con los requerimientos exigidos por el artículo 5.1.4. n°7 de la OGUC, vigente al momento del ingreso de la solicitud y se acreditaron los daños para cada una de las edificaciones que se solicitan regularizar.

8. Finalmente, en virtud de los antecedentes presentados y del análisis de éstos y de las normas sobre urbanismo y construcción vigentes 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. **ACÓJASE LA RECLAMACIÓN** interpuesta por la Sra. Fernanda Miranda Figueroa en representación de José Eduardo Rojas Fuenzalida, con fecha 29.05.2026, presentada en contra de la Resolución N°051/2026 de fecha 20.04.2026 y publicada con fecha 29.04.2026, 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°2026/0082 de fecha 19.02.2026, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.
- II. **DÉJESE SIN EFECTO** la Resolución N°051/2026 de fecha 20.04.2026 de la Dirección de Obras Municipales de El Quisco.
- III. **INSTRÚYASE** a la DOM a emitir el correspondiente Certificado de Regularización de Edificaciones Existentes dañadas a consecuencia de una Catástrofe para el predio Rol N°375-20 de la comuna de El Quisco, previo pago de los derechos municipales correspondientes reducidos en un 50% y corresponderá el pago previo del mismo monto a esta Secretaría Regional Ministerial a beneficio fiscal, lo cual deberá ser acreditado ante la Dirección de Obras Municipales de El Quisco previo a la emisión del señalado Certificado de Regularización.

IV. NOTIFIQUESE la presente resolución conforme a la distribución.

V. PUBLIQUESE 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, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE



FZV / *[Signature]*



[Signature]
MARCELO RUIZ FERNÁNDEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

DISTRIBUCIÓN:

- Sra. Fernanda Miranda Figueroa (fda.mirandafigueroa@gmail.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)