



109

RESUELVE RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR EDUARDO SOTO RUÍZ EN CONTRA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CHIGUAYANTE.

RESOLUCION EXENTA N° 163

CONCEPCION, 23 OCT. 2025

VISTOS:

- 1) La presentación de fecha 11.08.2025, ingresada a esta SEREMI, por don Eduardo Soto Ruíz, reclamando por rechazo de expediente sobre solicitud de regularización acogida al art. 5.1.4 numeral 7 de la OGUC, relativa al inmueble ubicado en Avda. 8 Oriente N° 1492, Rol N° 2725-20, de la comuna de Chiguayante, por parte de la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante.
- 2) La Resolución Exenta Electrónica N° 2523 de esta SEREMI, de fecha 12.08.2025 que declara inadmisibles, por motivo que indica, la reclamación interpuesta por don Eduardo Soto Ruíz, en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Chiguayante.
- 3) El Recurso de Reposición de fecha 14.08.2025, interpuesto por Eduardo Soto Ruíz, en contra de la Resolución Exenta Electrónica del visto N° 2.
- 4) La Resolución Exenta Electrónica N° 2602 de fecha 20.08.2025, de esta SEREMI, que declara admisible a trámite la Reclamación Interpuesta por Eduardo Soto Ruíz, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante.
- 5) El Acta de Rechazo N° 387-2025 de fecha 08.08.2025, de la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante.
- 6) El Oficio Ord. N° 519-2025 de fecha 09.09.2025, ingresado en esta SEREMI el 12.09.2025, por el cual la DOM de Chiguayante evacuó el traslado requerido por la Resolución Exenta del Visto 4).
- 7) El Memorándum N° 99/2025 del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (en adelante, DDU), del 10.10.2025, el cual adjunta informe técnico respecto del reclamo referido y los descargos de la DOM.
- 8) El D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, LGUC); la Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, cuyo texto refundido fue fijado por el D.F.L. N° 1 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, de 2001; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.718, sobre agilización de permisos de construcción; el D.S N° 47 (V. y U.) de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC); el D.S N° 397 (V. y U.) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales de Vivienda y Urbanismo; la Resolución N° 36 de la Contraloría General de la República, de 2024, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; la Circular Ord. N°212 DDU 525, de fecha 30.05.2025, y su modificación; el D.S. N° 19 (V. y U.) de 2022, que nombra a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío; y

CONSIDERANDO:

- 1) Que, a través de presentación de fecha 14.08.2025, don Eduardo Soto Ruiz dedujo reclamación en contra de la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante, formulada por el rechazo de esa Dirección a la solicitud de regularización acogida al art. 5.1.4. numeral 7 de la OGUC, relativa al inmueble ubicado en Avda. 8 Oriente N° 1492, Rol 2725-20, comuna de Chiguayante, de propiedad de doña Lucía Cofré Pacheco, dispuesto mediante el acta de rechazo N° 387-2025 del Director de Obras Municipales de Chiguayante, de fecha 08.08.2025.
- 2) Que, por Resolución Exenta Electrónica N° 2523 de fecha 12.08.2025, se declaró inadmisibile la reclamación interpuesta en contra de la Dirección de Obras (DOM) de Chiguayante.
- 3) Que, mediante la presentación del Visto N° 3, Eduardo Soto Ruíz, dedujo dentro plazo Recurso de Reposición, interponiendo en forma la reclamación por el rechazo de la DOM a la solicitud de regularización acogida al artículo 5.1.4 numeral 7 de la OGUC, relativa al inmueble ubicado en Avda. 8 Oriente N° 1492, comuna de Chiguayante, Rol 2725-20, de fecha 08.08.2025. Funda su reclamo en lo siguiente:
 - a) Que la norma legal infringida por la DOM en el acta de rechazo N° 387-2025 de fecha 08.08.2025, es la del numeral 7 del 5.1.4 de la OGUC párrafo I, que indica: *“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 la declaración respectiva y se efectúen las reparaciones que permitan cumplir con las normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de las instalaciones que se refiere.”*
 - b) La forma en que se ha producido la infracción se debe a que la DOM en su acta de rechazo indica que *“no adjunta documento que acredita que la edificación fue dañada por la catástrofe que dio origen al Decreto Supremo N° 172 de 24.06.2023, emitido por autoridad competente...”*, sin embargo, el proyecto se ingresó a la DOM a tramité bajo el numeral 5.1.4 numeral 7 de la OGUC, y el D.S. N° 218 de fecha 21.08.2023.
 - c) Concluye solicitando que la DOM *“revise nuevamente el expediente de acuerdo al D.S 218 de fecha 21.08.2023, catástrofe que dio lugar a la declaración respectiva según lo indica el numeral 7 del 5.1.4 de la OGUC, y aplique la DDU N° 513 del 10.01.2025 punto 12.3.1 que dice...”*“Los proyectos que se someten a revisión de la DOM deberán cumplir las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud...”.
- 4) Que, por la Resolución Electrónica del Visto N° 4, la SEREMI solicitó informe sobre el reclamo a la DOM de Chiguayante, la que por medio del oficio singularizado en el Visto N° 6, señala que el rechazo del permiso se fundó en que no se adjuntó documento que acredite que la edificación fue dañada por la catástrofe que dio origen al D.S. N° 172 del 24.06.2023, emitido por la autoridad competente, agregando que el informe de daños no cuenta con respaldo fotográfico o de otra información que reafirme lo ahí indicado.
- 5) Que, por medio del informe técnico adjunto al Memorándum del Visto N° 7, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, manifestó que es del parecer que el rechazo del permiso de la DOM no tiene sustento normativo que lo respalde, puesto que el motivo que funda el rechazo no guarda relación con lo regulado en el art. 5.1.4 numeral 7 de la OGUC, recomendando acoger el reclamo de don Eduardo Soto Ruíz.
- 6) Que, en base a los antecedentes recabados, esta SEREMI se pronuncia sobre la reclamación en los siguientes términos:
 - a) Que, se requiere tener presente que el art. 5.1.4 numeral 7 de la OGUC, señala expresamente que el instrumento legal que habilita para la aplicación de la norma ya señalada, son aquellos decretos supremos que declaran “zonas afectadas por catástrofe”,

que tienen como objetivo la adopción de diversas medidas especiales administrativas tanto regionales como comunales, y con una vigencia sujeta a la duración de la emergencia y las necesidades de recuperación.

- b) Que, revisados los antecedentes, el reclamante fundamenta su solicitud de regularización en el D.S. N° 218 del 21.08.2023, que declara Estado de Excepción Constitucional por Catástrofe en diversas regiones de nuestro país, instrumento que no habilitaría para la aplicación del art. 5.1.4 numeral 7 de la OGUC, pues se trata de un instrumento de marco legal y alcance distinto a una declaratoria de zona afectada por catástrofe requerido expresamente por la norma de la OGUC ya señalada.
 - c) Que, sin perjuicio de lo señalado precedentemente, se evidencia que la DOM incurre en una imprecisión en el acta de rechazo N° 387-2025 de fecha 08.08.2025, respecto del instrumento que utiliza el reclamante para fundamentar su solicitud de regularización, pues la observación invoca al D.S. N° 172 de fecha 24.06.2023, que corresponde precisamente a una declaratoria de zona afectada por catástrofe, que determinaría la aplicación de la normativa especial y procedimiento simplificado del art. 5.1.4. numeral 7 de la OGUC, pero no detalla el motivo del rechazo consignado.
 - d) Que, por otra parte, la solicitud de permiso por el artículo 5.1.4 numeral 7 de la OGUC, debe ir acompañada de 6 documentos, señalados expresamente en la norma, entre los cuales no es posible identificar uno en particular que expresamente tenga por propósito acreditar que la edificación fue dañada por la catástrofe según el Decreto Supremo que corresponda, y menos aún, que este deba ser emitido por alguna autoridad competente.
 - e) Que, no resulta procedente que la DOM exigiera fotografías o registro gráfico como respaldo al “informe de daños”, careciendo de sustento normativo esta exigencia, toda vez que no se ha regulado dicha formalidad gráfica.
 - f) De lo expuesto fluye que el rechazo del permiso por parte de la DOM se fundó en observaciones improcedentes, puesto que debe ceñirse a lo indicado en el mencionado artículo 5.1.4 numeral 7 de la OGUC y a la circular DDUI N° 513 de fecha 10.01.2025.
- 7) Que, respecto del reclamo, es menester considerar que el art. 118 letra f) inciso 2 de la LGUC, prescribe que la SEREMI: *“En caso de acoger la reclamación..., podrá dejar sin efecto, total o parcialmente, la resolución reclamada y ordenar su reemplazo, enmienda o la adopción de las medidas que correspondan para restablecer el cumplimiento de las normas infringida”*. Por tal motivo, esta SEREMI instruirá a la DOM reclamada la adopción de la medida de revisar la solicitud del interesado con estricto apego a las normas de la Ley general de Urbanismo y Construcciones y/o de su Ordenanza General.
- 8) Por todo lo anterior, corresponde acoger la reclamación de fecha 14.08.2025, por las infracciones a la normativa urbanística incurridas por la DOM de Chiguayante, en la revisión de la solicitud materia del reclamo.
- 9) Que, conforme a lo establecido en el artículo 118 bis f) de la LGUC, la resolución que resuelve la reclamación deberá ser remitida al particular interesado, a la propietaria del inmueble, a la Dirección de Obras Municipales, al alcalde y al concejo municipal respectivo.

Por lo expuesto, procede dictar la siguiente,

RESOLUCIÓN

1) ACÓGESE la reclamación interpuesta por don Eduardo Soto Ruíz, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante, formulada por el rechazo de esa Dirección a la solicitud de regularización acogida al art. 5.1.4. numeral 7 de la OGUC, relativa al inmueble ubicado en Avda. 8 Oriente N° 1492, Rol 2725-20, comuna de Chiguayante, de propiedad de doña Lucía Cofré Pacheco,

dispuesto mediante el acta de rechazo N° 387-2025 del Director de Obras Municipales de Chiguayante, de fecha 08.08.2025.

2) **DÉJESE SIN EFECTO** el acta de rechazo N° 387-2025 de fecha 08.08.2025 de la DOM de Chiguayante, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

3) **INSTRÚYASE** a la DOM de Chiguayante a pronunciarse conforme a la normativa aplicable, sin más trámite, sobre la solicitud de permiso de Regularización acogido al artículo 5.1.4 numeral 7 de la OGUC, debiendo otorgarlo, si procediere, informando a esta SEREMI de lo que se resuelva, dentro del plazo máximo de 5 días hábiles contados desde la notificación del presente acto administrativo.

4) **NOTIFIQUESE** la presente resolución al correo electrónico registrado por el reclamante, conforme a lo dispuesto al artículo 46 de la Ley N° 19.880.

5) **TÉNGASE PRESENTE**, que de acuerdo con el art. 118 ter de la LGUC, todo particular interesado podrá impugnar la presente resolución ante la Corte de Apelaciones respectiva, dentro del plazo de 15 días hábiles.

6) **NOTIFÍQUESE** la presente resolución a la propietaria señalada del inmueble, doña Lucía Cofré Pacheco, a la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante, alcalde y al concejo municipal de la referida comuna.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE



CLAUDIA TOLEDO ALARCÓN
ARQUITECTA

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIOBÍO

**LO QUE TRANSCRIBO A UD. PARA SU
CONOCIMIENTO Y FINES PERTINENTES**

AMM/CGR/CMM

Distribución:

- Eduardo Soto Ruíz. – esrarquitecto@yahoo.com
- Lucía Cofré Pacheco. Avda. 8 Oriente N° 1492, Chiguayante.
- DOM Chiguayante. DOC DIGITAL
- Alcalde I. Municipalidad de Chiguayante. Calle Orozimbo Barbosa N° 104, Parque Los Castaños, Chiguayante.
- Concejo Municipal de Chiguayante. Calle Orozimbo Barbosa N° 104, Parque Los Castaños, Chiguayante.
- DDUI.
- Sección Jurídica.
- Transparencia activa.
- Oficina de Partes.

PATRICIO OYARCE LAGOS
MINISTRO DE FE
SECRETARÍA REGIONAL MINVU
REGIÓN DEL BIO BIO