



122

RECHAZA LA RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR DON EDUARDO SOTO RUIZ EN CONTRA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CORONEL, POR MOTIVO QUE INDICA.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 182,

CONCEPCIÓN, 21 NOV. 2025

VISTOS:

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); la Resolución Exenta N° 9.741 (V. y U.) de 2012, que aprueba catálogo o nómina de diseños de torres soporte de antenas y sistemas radiantes de transmisión de telecomunicaciones; la Circular Ord. N° 212 DDU 525, de 30.05.2025, y su modificación, que informa de normas a las que se refiere el artículo segundo transitorio de la Ley N° 21.718, sobre Agilización de Permisos de Construcción con entrada en vigencia el 30 de mayo de 2025, e imparte instrucciones sobre las mismas; 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; 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, mediante presentación de fecha 03.09.2025, don Eduardo Soto Ruiz, dedujo reclamación en contra de la Dirección de Obras Municipales de Coronel, formulada por el rechazo de permiso y recepción simultánea, conforme al artículo 5.1.4, numeral 7 de la OGUC, de un proyecto en el inmueble ubicado en calle Los Diaguitas N° 2290, Rol 898-29, comuna de Coronel, dispuesto mediante resolución N° 202, de fecha 02.09.2025, del Director de Obras Municipales de la citada comuna. Solicita, por ello, que esta SEREMI acoja la reclamación y restituya el ingreso conforme al D.S.N° 218 de 2023.
- 2) Que, mediante la Resolución Exenta electrónica N° 3473 de esta SEREMI, del 07.10.2025, la referida reclamación fue declarada admisible a trámite, requiriéndosele informar tanto a la DOM de Coronel como al propietario del respectivo inmueble, dentro del plazo de 10 días hábiles. La resolución hizo presente, además, que, si no se recibía dicho informe dentro de plazo, se daría curso progresivo al procedimiento, sin más trámite.
- 3) Que, la DOM de Coronel, mediante el oficio ORD N° 423-2025, de fecha 21.10.2025, evacuó el informe solicitado. En cambio, el propietario del inmueble de calle Los Diaguitas N° 2290, comuna de Coronel, nada informó sobre el particular.
- 4) Que, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI (en adelante, DDUI), a través del Memorándum N° 120 de fecha 18.11.2025, remitió a la Sección Jurídica un informe técnico acerca de la reclamación presentada por don Eduardo Soto Ruiz.
- 5) Que, a fin de pronunciarse sobre la reclamación deducida, es preciso asentar los siguientes fundamentos de hecho y de derecho, que constan en los documentos incorporados al expediente digital:
 - a) Con fecha 21.04.2025, don Eduardo Soto Ruiz, presentó ante la DOM de Coronel una solicitud de permiso y recepción simultánea, conforme al artículo 5.1.4, numeral 7 de la OGUC, de un proyecto en el inmueble ubicado en calle Los Diaguitas N° 2290, Rol 898-29, comuna de Coronel

b) La DOM de Coronel, por medio de la resolución N°202 de fecha 02.09.2025, rechazó la solicitud de don Eduardo Soto Ruiz, realizando 8 observaciones o alcances.

c) La DOM de Coronel, por medio del oficio ORD N° 423-2025, de fecha 21.10.2025, informó acerca de la reclamación interpuesta ante esta SEREMI, consignando, en síntesis, lo siguiente:

1. *El informe de daños toma como referencia las especificaciones técnicas de una edificación a ejecutar, indicando, entre otros, daño en cubiertas. No obstante, la cubierta del patio techado cuenta con permiso de edificación N° 274am/19 y recepción total según Certificado N° 036am/21. Por lo que no se ajusta a lo exigido por este tipo de trámite, según lo señalado en la Circular DDU 290.*
2. *No se adjunta a solicitud 2025/0277 el informe que acredite que se realizaron, de manera previa a la solicitud de regularización, las obras necesarias para reparar los daños de la edificación, cabe mencionar que los elementos que el arquitecto declara dañados producto de la catástrofe corresponden a elementos que forman parte de una edificación que se encuentra recepcionada.*
3. *El informe técnico requerido debe acreditar el cumplimiento de las normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad e instalaciones interiores (electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda). El documento presentado se encuentra incompleto, ya que no hace mención a las normas de estabilidad ni de las instalaciones interiores. En respuesta, el arquitecto adjunta el mismo documento sin correcciones.*
4. *Al ingreso de la solicitud no se adjuntan antecedentes que acrediten el cumplimiento del artículo 5.1.7 de la O.G.U.C., relativo al proyecto de cálculo estructural. Se realiza la observación. El arquitecto responde adjuntando una copia el permiso de edificación N° 274am/19, lo cual no corresponde a lo requerido por artículo 5.1.4. numeral 7 de la O.G.U.C.*
5. *Las solicitudes de regularización de edificaciones dañadas por catástrofes no están exentas del cumplimiento de normas urbanísticas relativas al uso de suelo, zonas no edificables, áreas de riesgo, protección de recursos de valor natural y patrimonial, y franjas declaradas de utilidad pública. En este caso, el predio se emplaza en un área de riesgo (área potencialmente inundable con moderada susceptibilidad de tsunami), según el artículo 3.7 del Plan Regulador Comunal vigente, por lo que debe cumplir lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC. El arquitecto declara que esta exigencia no es aplicable.*
6. *Se observa también la falta de las especificaciones técnicas resumidas correspondientes a la edificación a regularizar como parte de los antecedentes que componen el expediente 2025/0277. En respuesta, el arquitecto adjunta especificaciones técnicas de un proyecto de arquitectura correspondientes a una edificación a ejecutar, lo cual no es aplicable a este procedimiento de regularización, toda vez que este trámite es aplicable a edificaciones existentes al momento de ocurrida la catástrofe.*
7. *Las especificaciones técnicas de arquitectura, en su partida 3.5.3 declara que la edificación no consulta albañilería. Sin embargo, el Certificado INE adjunto a la solicitud 2025/0277 declara clase C-3, no siendo concordante los antecedentes declarados por el arquitecto patrocinante.*
8. *Al ingreso de la solicitud 2025/0277, no adjunta plano de ubicación ni plantas de arquitectura, el expediente solo contiene el plano del permiso de edificación N° 274am/19, y una lámina denominada en viñeta como "lámina 3". Se realiza la observación y el arquitecto no adjunta lo observado (planta de arquitectura, elevaciones, cortes), resultando en un expediente incompleto.*

d) En el informe técnico adjunto al Memorándum N° 120 de fecha 18.11.2025, DDUI expresa, en relación a la resolución de rechazo y la reclamación, lo siguiente:

1.- En cuanto al alcance que señala *“No da cumplimiento al artículo 5.1.7. de la OGUC.”*, la redacción de la observación no entrega mayor explicación, resulta genérica, y por lo que no es posible calificar como tal.

2.- Sobre las *“Especificaciones técnicas resumidas adjuntas a la solicitud hacen referencia a una edificación a ejecutar, este trámite simplificado corresponde a edificaciones existentes”*

La observación del Director de Obras Municipales no profundiza más allá, ante lo cual, de una lectura detallada se advierte en el numeral 1.1 *“El proyecto”*, que al referirse a las especificaciones técnicas se utiliza la expresión: *“...se refieren a las obras a ejecutar...”*, en el numeral 1.2 *“Normativa de referencia”*, utiliza la expresión: *“La obra deberá ejecutarse en conformidad a...”*, en el numeral 1.3 *“Inspección Técnica”*, se refiere en tiempo futuro, en el numeral 2.1 *“INSTALACIÓN DE FAENAS”*, alude a construcciones propias de una obra que comienza. Y en general en la descripción de las demás partidas se expresa en tiempo futuro.

En efecto, si bien la especificación técnica es resumida, por las expresiones utilizadas, y las formas verbales, no corresponde a una regularización, sino que a una obra nueva.

3.- Sobre la observación, *“El informe de daños y el informe de reparaciones ejecutadas de forma previa a esta solicitud no son concordantes, el trámite simplificado requiere un informe que acredite que las reparaciones a los daños informados se hayan ejecutado previo al ingreso de la solicitud de regularización.”*. Se constata la existencia de un *“Informe de Obras Reparación de Daños”*, suscrito por arquitecto patrocinante, que viene en informar que se realizaron las reparaciones de manera previa a la solicitud de regularización, las obras necesarias para reparar los daños de la edificación, más, no se encontró un *“Informe de un profesional competente que identifique los elementos estructurales, constructivos y/o instalaciones que resultaron con daño, y que por ese motivo, se afectó la seguridad o habitabilidad de la edificación.”*

4.- En cuanto al alcance *“No adjunta planos de arquitectura – elevaciones, cortes de la edificación a regularizar.”*

Entre los antecedentes aportados se constata la existencia de los siguientes planos:

- Plano Lámina 1 fechado el 02.08.2024, que contiene Planta de Ubicación, Plano de Emplazamiento, Cuadro de Superficies, Cuadro de Carga de Ocupación, Detalle Cierros y Planta de Cubierta, patrocinado por el arquitecto Eduardo Marcelo Soto Ruiz.
- Plano Lámina 3 fechado el 02.08.2024, que contiene Planta de Arquitectura de 2° Nivel, Elevaciones Frontal, Elevación Norte y Elevación Sur, patrocinado por el arquitecto Eduardo Marcelo Soto Ruiz.
- Plano Lámina 4 fechado el 02.08.2024, que contiene Planta de Accesibilidad Universal, Corte Elevación de Rampa e Iconografía, patrocinado por el arquitecto Eduardo Marcelo Soto Ruiz.
- Plano Lámina N°A04, Planta de Accesibilidad Universal que registra timbre de Permiso N°274am/19 de 24.06.2019, patrocinado por el arquitecto Claudio Muñoz Fritz.

Cabe destacar que el DOM no identifica en su pronunciamiento de respuesta, la existencia del plano Lámina 1 y 4, no obstante, es posible inferir que constituyeron parte de los antecedentes de subsanación de las observaciones.

Señalar que según el Formulario 8.13, en su numeral *“6.- ANTECEDENTES QUE SE ADJUNTAN”*, dispone que se aporten: *“Planos con plantas de arquitectura de todos los pisos suscritos por un profesional competente.”*, en cuyo caso lo observado, como es la falta de planos de elevaciones y cortes, no se ajusta a lo regulado, siendo en este caso innecesarios.

5.- Referente a la observación *“Las superficies de la edificación a regularizar declaradas en los documentos que adjunta a la solicitud no son concordantes entre sí.”*

Sobre lo observado es posible constatar que las “Especificaciones Técnicas Resumidas”, no identifican ninguna superficie, el Formulario Único de Estadísticas de Edificación (de 08.08.2024) señala 265m², el “Informe Técnico de seguridad, habitabilidad, estabilidad e instalaciones”, señala 265,50m², y “Declaración Simple”, por cierto, un documento que no forma parte de los antecedentes exigidos en el detalle consignado en el Formulario 8.13, señala 265,50m².

Por lo que fue posible revisar, no se evidencia mayor falta de concordancia en la información que corresponde a la superficie a regularizar.

6.- Sobre el “Informe técnico de profesional competente, respecto del cumplimiento de normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones, se encuentra incompleto, no declara forma de cumplimiento de todas las normas requeridas para este trámite simplificado”

De contrastar el contenido del informe aludido con lo dispuesto en el CAPITULO 2, “DE LAS DISPOSICIONES GENERALES DE SEGURIDAD”, es posible identificar que el documento consigna información referida a los artículos; 4.1.1., 4.1.2., 4.1.5., 4.1.7., 4.1.10., 4.3.3., 4.3.4., y a las normas de resistencia al fuego sobre “Muros divisorios entre unidades”, “Elementos soportantes verticales”, “Muros no soportantes y tabiques”, “Escaleras elementos horizontales”, “Elementos soportantes horizontales” y “Techumbre incluido cielo falso”, todos de la OGUC. Comentar, que la alusión al artículo 4.1.10 de la OGUC, no se ajusta al caso por estar referida a las viviendas.

En complemento, para poder verificar si el informe técnico se encuentra completo, se comparó con lo señalado en el “Informe de Obras Reparación de Daños”, que, en materia de daños, lo asocia a que se levantó la cubierta de la techumbre, y a la saturación de canales de aguas lluvias, ésta como causa principal de anegación e inundación, precisando al final a modo de conclusión que sería la causa en la inundación de la bodega. Esto último no resulta concordante con lo argumentado por el arquitecto en la carta de reclamación cuando se refiere a la regularización de un patio cubierto cerrado, que antes era un patio cubierto abierto, y por consecuencia la superficie a regularizar contempla la mitad faltante del patio cubierto original.

7.- Sobre la observación “No da cumplimiento a artículo 2.1.17 de la O.G.U.C. y art. 3.7 de PRCC vigente.”

Lo observado en este caso colisiona con la condición contenida en el segundo inciso del numeral 7 del artículo 5.1.4 de la OGUC, que expresamente dispone que; “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.**”

Así las cosas, la invocación al artículo 3.7. del Plan Regulador Comunal de Coronel, que se refiere a las áreas de riesgos, armoniza con el artículo 2.1.17 de la OGUC., lo que en suma constituye una limitación para poder aplicar el artículo 5.1.4 numeral 7 de la OGUC.

8.- “Los antecedentes que componen el expediente 2025/0277 contienen información diferente en cada uno de ellos, por lo que no se ajusta a lo informado en formulario de solicitud de regularización.”

La observación parece hacerse cargo de las inconsistencias identificadas en una instancia anterior, adoleciendo de falta de precisión como para permitir identificar algo nuevo.

- 6) Que, por todo lo expuesto, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta SEREMI si bien concluye que los alcances de los numerales 1 y 8 no se consideran observaciones, el del

numeral 4 no corresponde, por existir información suficiente; y el del numeral 5 no se pudo verificar, recomienda rechazar la reclamación, puesto que el resto de las observaciones consignadas en resolución N° 202, de fecha 02.09.2025, del Director de Obras Municipales de Coronel tienen sustento normativo.

- 7) Que, lo antes razonado, sin perjuicio de las mejoras que deberá adoptar a futuro el Director de Obras Municipales de Coronel, respecto de la precisión en las observaciones realizadas, que permitan claridad en su forma de resolver o reingresar el expediente.
- 8) Que, finalmente, conforme a lo establecido en el artículo 118 bis f) LGUC, la resolución que resuelve la reclamación deberá ser remitida al particular interesado, al propietario del inmueble, a la Dirección de Obras Municipales, al Alcalde y al Concejo Municipal respectivo.

Por lo anterior, procede dictar la siguiente,

RESOLUCIÓN

1) RECHÁZASE la reclamación interpuesta por don Eduardo Soto Ruiz, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Coronel, ingresada en la Oficina de Partes de la SEREMI con fecha 03.09.2025, referente al rechazo de permiso y recepción simultánea, conforme al artículo 5.1.4, numeral 7 de la OGUC, de un proyecto en el inmueble ubicado en calle Los Diaguitas N° 2290, Rol 898-29, comuna de Coronel, dispuesto mediante resolución N° 202, de fecha 02.09.2025, del Director de Obras Municipales de la citada comuna.

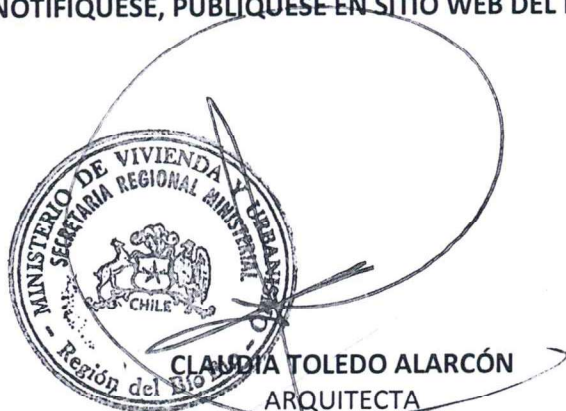
3) NOTIFÍQUESE la presente resolución por carta certificada a Leonardo Pascal Palma Ríos y a la Dirección de Obras Municipales de Coronel.

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

5) REMÍTASE copia del presente acto administrativo a don Eduardo Soto Ruiz, Elvis Hernández Canteros (propietario del inmueble), a la Dirección de Obras Municipales de Coronel, al Alcalde de Coronel y al concejo municipal de la misma comuna.

6) PUBLÍQUESE en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE EN SITIO WEB DEL MINVU 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**

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

MHA/ CGR/ AMM

Distribución:

- Eduardo Soto Ruiz. Correo electrónico: esarquitecto@yahoo.com
- Director de Obras Municipales de Coronel.
- Elvis Hernández Canteros. Los Diaguitas N° 2290, comuna de Coronel
- DDUI.
- Sección Jurídica.
- Oficina de Partes.