

CONCEPCIÓN, 30 JUN. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 2004

RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

VISTOS:

El D.F.L. Nº 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, LGUC); la Ley Nº 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, cuyo texto refundido fue fijado por el D.F.L. Nº 1 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, de 2001; la Ley Nº 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley Nº 21.718, sobre agilización de permisos de construcción; el D.S. Nº 47 (V. y U.) de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC); la Circular Ord. Nº 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 Nº 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. Nº 397 (V. y U.) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales de Vivienda y Urbanismo; la Resolución Nº 36 de la Contraloría General de la República, de 2024, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; y el D.S. Nº 56 (V. y U.) de fecha 25.03.2026, en trámite, que designa SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío.

I

CONSIDERANDO:

- 1) Que, con fecha 23.02.2026, Juan Vega Burboa ingresó de manera digital en la Oficina de Partes de la SEREMI una reclamación suscrita por Mauricio Soto Sáez, conforme al artículo 118 LGUC, en contra de la DOM de Coronel, formulada por el rechazo de esa Dirección a la solicitud de regularización de edificaciones existentes dañadas a consecuencia de una catástrofe, expediente Nº 2025/693, relativa al inmueble de calle Los Cerezos Nº 3.683, comuna de Coronel, rol SII 3057-6, de propiedad de Mauricio Soto Sáez, dispuesto mediante la Resolución Nº 365 del DOM de Coronel, de fecha 23.12.2025.
- 2) Que, la Resolución Exenta electrónica Nº 824 de la SEREMI, del 04.03.2026, declaró inadmisibles la reclamación de Mauricio Soto Sáez, porque los documentos ingresados a la DOM no poseían firma alguna del propietario ni del arquitecto patrocinante, lo cual no daba cumplimiento a lo dispuesto en el art. 118 bis letra b) vi LGUC.
- 3) Que, con fecha 06.03.2026, Mauricio Soto Sáez ingresó de manera digital en la Oficina de Partes, un recurso de reposición en contra de la Resolución Exenta electrónica Nº 824 de la SEREMI del 04.03.2026, argumentando que, *"respecto a la falta de firmas en el reclamo, el protocolo de la Dirección de Obras Municipales de Coronel indica que los documentos se ingresan a trámite a través de la plataforma electrónica DOM Digital, en formato PDF y sin firmas"*.
- 4) Que, mediante la Resolución Exenta electrónica Nº 1.039 de esta SEREMI, del 20.03.2026, la referida reclamación fue declarada admisible a trámite, requiriéndose informar a la DOM de Coronel 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. Sin embargo, la DOM no evacuó el traslado conferido.
- 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 12.08.2025, Juan Vega Burboa presentó ante la DOM de Coronel una solicitud de regularización de edificaciones existentes dañadas a consecuencia de una catástrofe, relativa al inmueble de calle Los Cerezos N° 3.683, comuna de Coronel, rol SII 3057-6, de propiedad de Mauricio Soto Sáez.

b) En respuesta a la solicitud del Sr. Vega, la DOM de Coronel emitió un acta con fecha 06.10.2025, formulando las siguientes observaciones:

- En cuanto al contenido del proyecto: *"Debe revisar cumplimiento de norma de seguridad en relación a distanciamiento a deslindes, en relación a resistencia al fuego (en 2° piso de la vivienda)"*. Señala como normas transgredidas el art. 5.1.4. N° 7 OGUC y el art. 4.3.5. N° 14 OGUC.
- En cuanto a los planos: *"Revisar si al generar nueva superficie, esta permite dar cumplimiento de norma de habitabilidad a lo existente"*. Señala como normas transgredidas el art. 5.1.4. N° 7 OGUC y el art. 4.1.3. OGUC.

c) La DOM de Coronel, por medio de la Resolución N° 365 del 23.12.2025, rechazó la solicitud del Sr. Vega, debido a que él no subsanó dentro de plazo las observaciones formuladas por el acta de observaciones de fecha 06.10.2025. Añadió la resolución en el acápite "Nota": *"No da respuesta al total de observaciones emitidas. De acuerdo a lo exigido por Art. 5.1.4 N° 7 de la OGUC"*.

d) Contra lo resuelto por la DOM, el Sr. Vega en su reclamación sostuvo lo siguiente:

- El argumento del DOM para el rechazo es falso, porque el acta de observaciones de fecha 06.10.2025 fue respondida en su totalidad el 12.10.2025. El acta fue devuelta el 24.10.2025 y nuevamente respondida el 24.10.2025. Hubo una segunda devolución del acta con fecha 27.11.2025 y otra vez respondida el 03.12.2025.
- Una de las dos observaciones del acta de fecha 06.10.2025 fue subsanada, pero el DOM no consideró la respuesta a la observación: *"Debe revisar cumplimiento de norma de seguridad en relación a distanciamiento a deslindes, en relación a resistencia al fuego (en 2° piso de la vivienda)"*.
- *"El acta de observaciones del Director de obras de Coronel exige que el proyecto cumpla con norma Distanciamiento, y cumpla con resistencia al fuego. Sin embargo, el Distanciamiento es una norma urbanística que no forma parte de las exigencias del artículo 5.1.4. numeral 7 OGUC; Respecto a la resistencia al fuego, las normas de seguridad del Capítulo 3 del Título 4 de la OGUC no exigen una distancia mínima hacia los deslindes; además, el proyecto incorpora soluciones del listado técnico de resistencia al fuego del MINVU"*.
- *"Se solicita a SEREMI MINVU declarar que la regularización requerida debió concederse, y ordenar al Director de obras Municipales de Coronel a otorgarla sin más trámite, según artículo 118 bis literal f) inciso tercero de la LGUC"*.

6) Que, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI (en adelante, DDUI), a través del Memorándum N° 54 de fecha 09.06.2026, remitió a la Sección Jurídica un informe técnico acerca de la reclamación presentada por el Sr. Vega, el cual indica lo siguiente:

- a) La observación contenida en el acta de la DOM fecha 06.10.2025, indicaba que la solicitud de regularización de edificaciones existentes dañadas a consecuencia de una catástrofe, transgredía lo dispuesto en el artículo 5.1.4. N° 7 OGUC.
- b) El art. 5.1.4. N° 7 OGUC, en su inciso 3°, enuncia los documentos que debían adjuntarse a una solicitud como la de la especie. Añade el inciso 4° de la misma norma, que la DOM debía pronunciarse sobre la solicitud dentro de los 30 días siguientes a su presentación, con el solo mérito de los documentos a que se refería dicho precepto, entre los cuales estaba el señalado en la letra e) del art. 5.1.4 N° 7: *"Informe técnico de un profesional competente, respecto del cumplimiento de las normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de sus instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda"*.

- c) *"En lo que interesa, el inciso segundo del numeral 7 del artículo 5.1.4. de la OGUC establecía que las regularizaciones que se acojan a este procedimiento simplificado estarían 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, refrendado lo anterior y en adición, la Circular Ord N° 87, DDU 248, en su numeral 7, instruye que las normas sobre adosamiento, distanciamiento y rasante, establecidas en los artículos 2.6.2 y 2.6.3 de la OGUC, no serán aplicables a estas regularizaciones".*
- d) Entre los antecedentes que el particular acompañó a la solicitud de permiso, está un "Informe técnico de cumplimiento de normas", que abordó lo relativo a normas técnicas de seguridad y soluciones de protección al fuego y acondicionamiento térmico.
- e) *"Despejada la improcedencia de exigir la norma urbanística de distanciamiento, sobre la exigencia de la norma de seguridad que regula la OGUC, es necesario aclarar, de los antecedentes tenidos a la vista, que dicha norma fue atendida a través del informe técnico que se acompañó para ese propósito, cumpliendo además con la formalidad que obligaba el listado de antecedentes que se debían presentar a la DOM".*
- f) *"En conclusión, en opinión del analista que suscribe, el rechazo de la DOM de Coronel del proyecto de regularización en base al artículo 5.1.4. Numeral 7 de la OGUC. Expediente número 2025/0693 de fecha 12.08.2025 de predio ubicado en Los Cerezos N° 3683 Rol 3057-6 de la comuna de Coronel, carece de sustento legal".*
- 7) Que, la solicitud de regularización de edificaciones existentes dañadas a consecuencia de una catástrofe a que se refiere la reclamación, conforme al art. 5.1.4. N° 7 OGUC, fue presentada ante la DOM de Coronel con fecha 12.08.2025.
- 8) Que, el art. 5.1.4. N° 7 OGUC, relativo a "Regularizaciones de construcciones existentes en zonas declaradas afectadas por catástrofe", fue derogado por el art. 1 a) del D.S. N° 28 (V. y U.) de 2024, publicado en el Diario Oficial el día 23.01.2026, norma que, de acuerdo al art. primero transitorio del D.S. N° 28 (V. y U.) de 2024, comenzó a regir una vez transcurridos treinta días corridos desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial.
- 9) Que, sin perjuicio de lo anotado, de acuerdo al inciso 1° del art. 1.1.3. OGUC: *"Las solicitudes de aprobaciones o permisos presentadas ante las Direcciones de Obras Municipales serán evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso".*
- 10) Que, atendido el análisis realizado por DDUI sobre cada uno de los argumentos de la DOM de Coronel, amén de las normas transcritas precedentemente, procede acoger el recurso deducido contra la Resolución N° 365 del DOM de Coronel de fecha 23.12.2025, por cuanto la observación que sirvió de fundamento al rechazo contenido en ella carece de sustento jurídico, al exigir una norma de distanciamiento que no es aplicable en el procedimiento simplificado del art. 5.4.1. N° 7 OGUC y, por otro lado, el proyecto sí abordó lo relativo a normas técnicas de seguridad y soluciones de protección al fuego y acondicionamiento térmico. Por ello, la DOM deberá evaluar la solicitud conforme al art. 5.1.4. N° 7 OGUC, norma aplicable a la especie no obstante su derogación, en atención a lo dispuesto en el art. 1.1.3. OGUC, y sin considerar la observación contenida en la Resolución N° 365 del 23.12.2025.
- 11) Que, conforme a lo establecido en el artículo 118 ter de la LGUC, las resoluciones de la Secretaría Regional Ministerial que resuelvan los reclamos interpuestos conforme a los términos de los artículos 12 y 118 bis podrán ser impugnadas ante la Corte de Apelaciones respectiva por todo particular interesado, dentro del plazo de quince días hábiles.
- 12) 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, a los propietarios del inmueble, a la Dirección de Obras Municipales, al Alcalde y al Concejo Municipal respectivo.

Por lo expuesto, procede dictar la siguiente,

R E S O L U C I Ó N:

1) ACÓGESE la reclamación interpuesta por Juan Vega Burboa, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Coronel, ingresada en la Oficina de Partes de la SEREMI con fecha 23.02.2026, por lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

2) DÉJASE SIN EFECTO la Resolución N° 365 del DOM de Coronel de fecha 23.12.2025, debiendo esa Dirección examinar nuevamente la solicitud de regularización de edificaciones existentes dañadas a consecuencia de una catástrofe, relativa al inmueble de calle Los Cerezos N° 3.683, comuna de Coronel, rol SII 3057-6, de propiedad de Mauricio Soto Sáez, sin considerar la observación contenida en dicha resolución.

3) NOTIFÍQUESE la presente resolución por correo electrónico a Juan Vega Burboa 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 Mauricio Soto Sáez (propietario del inmueble), a la Dirección de Obras Municipales de Coronel, al Alcalde de Coronel y al concejo municipal de Coronel.

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

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE EN SITIO WEB DEL MINVU Y ARCHÍVESE

ANSELMO VILLAGRA CABELLO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL
BIOBÍO

CGR/MHA/SPC

DISTRIBUCIÓN:

- MAURICIO SOTO SÁEZ ARQUITECTOJCV@GMAIL.COM
- JUAN VEGA BURBOA - ARQUITECTOJCV@GMAIL.COM
- ALCALDE DE CORONEL.
- DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CORONEL.
- CONCEJO MUNICIPAL DE CORONEL.
- DDUI.
- SECCIÓN JURÍDICA.
- OFICINA DE PARTES.