



141

RESUELVE LA RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR MAURICIO TORRES RIVAS EN CONTRA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE ARAUCO.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 208/

CONCEPCIÓN, 12 DIC. 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 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; y 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 Bio Bío.

CONSIDERANDO:

- 1) Que, por presentación de fecha 21.08.2025, el Sr. Mauricio Torres Rivas dedujo reclamación en contra de la Dirección de Obras Municipales de Arauco, por el rechazo de esa Dirección a la solicitud de permiso de subdivisión, de fecha 26.03.2025 relativa al inmueble de calle Salvador Allende N° 32, comuna de Arauco, rol SII 470-02, de propiedad del Inmobiliaria René Eugenio Martínez López E.I.R.L., dispuesto mediante el oficio ORD N° 124 del Director de Obras Municipales de Arauco, de fecha 14.07.2025.
- 2) Que, la reclamación del Sr. Torres fue declarada inadmisibles por extemporánea, de acuerdo a la Resolución Exenta electrónica N° 2.658 de esta SEREMI, del 26.08.2025.
- 3) Que, con fecha 28.08.2025, el Sr. Torres interpuso el recurso de reposición del art. 118 bis c) en contra de la Resolución Exenta electrónica N° 2.658 del 26.08.2025, solicitando que se declare la admisibilidad de su reclamación en virtud de los argumentos allí expuestos.
- 4) Que, en base a lo expuesto por el recurrente en su reposición, se concluyó que, en realidad, la reclamación fue interpuesta en forma oportuna, por lo cual fue declarada admisible a trámite, requiriéndosele informar tanto a la DOM de Arauco 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.

- 5) Que, tanto la DOM de Arauco como el propietario del inmueble de calle Salvador Allende N° 32, comuna de Arauco, nada informaron sobre la reclamación.
- 6) Que, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI (en adelante, DDUI), a través del Memorándum N° 121 de fecha 01.12.2025, remitió a la Sección Jurídica un informe técnico acerca de la reclamación presentada por el Sr. Torres.
- 7) 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 26.03.2025, Mauricio Torres Rivas presentó ante la DOM de Arauco una solicitud de subdivisión, relativa al inmueble de calle Salvador Allende N° 32, comuna de Arauco, rol SII 470-02, adjuntando el Certificado de Informaciones Previas N° 630 de la DOM de Arauco, del 30.09.2024, en cuyo apartado N° 5.3. informa que la propiedad se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública, por apertura de vialidad de la vía denominada "calle Periférica Poniente", proyectada en un ancho de 15 metros. Sin embargo, el certificado nada dijo en el apartado de "graficación del área afecta a utilidad pública con indicaciones de superficie y dimensiones", ni en el de "perfil del área afecta a obligación de urbanizar".
- b) La DOM de Arauco, por medio del oficio ORD N° 124 de fecha 14.07.2025, rechazó la solicitud de subdivisión N° 155, de fecha 26.03.2025, señalando al efecto: *"De acuerdo con lo establecido en el artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y conforme al acta de observaciones N° 10 emitida por esta dirección de Obras de fecha 17 de abril 2025, y revisado los antecedentes aportados por Ud., puedo indicar que se mantiene pendiente de subsanar la observación referidas a la afectación a Utilidad Pública, artículo 2.2.4. de OGUC"*. Añade el oficio: *"Además de indicar que se solicitó a la Dirección de Planificación municipal, como lo dispone en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N° 18.695, en su artículo 21, que el instrumento de planificación territorial sea modificado para su complementación. Así nos pueda aportar el perfil proyectado de calle periférica poniente de un ancho de 15m. el cual se debe incorporar al plano regulador vigente. Por último informar que la calle periférica poniente de un ancho de 15 m. tiene la finalidad de generar continuidad de las vías colindantes"*. A su turno, el Acta de Observaciones N° 10 de la DOM de Arauco, de fecha 17.04.2025, comunicó las siguientes observaciones:
- *"El lote está afecto a utilidad pública / Plan Regulador Comunal vigente"*.
 - *"El propietario de un predio a dividir estará obligado a ejecutar obras de urbanización / Artículo 2.2.4 de la OGUC"*.
 - *"Plano de subdivisión debe corregir cotas / Artículo 3.1.2 numeral 4 de la OGUC"*.
 - *"Plano de ubicación debe ser según indica artículo / Artículo 3.1.2 numeral 5 de la OGUC"*.
- c) Con fecha 21.08.2025, Mauricio Torres Rivas presentó ante esta SEREMI la reclamación del artículo 118 bis LGUC, en base a los siguientes argumentos:
1. El inmueble en cuestión se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública, correspondiente a una calle proyectada de 15 metros de ancho (calle Periférica Poniente).
 2. El proyecto de subdivisión establece claramente la franja a ceder. No obstante, la DOM exige que, además de ceder, se debe urbanizar la franja, aun cuando el artículo 2.2.4. N° 3 OGUC, libera de la obligación de urbanizar en los casos en que el

instrumento de planificación territorial no considere los perfiles y características de dichas urbanizaciones.

3. El Plan Regulador Comunal de Arauco data de 1988 y no incluye perfiles ni las características de urbanización de las calles proyectadas.
 4. La OGUC establece que, en caso de que el Plan Regulador Comunal no reúna los requisitos previstos en su artículo 2.2.4. N° 3 letra a), no resulta exigible la obligatoriedad de urbanizar, sino solo la cesión de la superficie afecta.
 5. En una solicitud anterior del mismo reclamante, relativa también a la subdivisión de un inmueble situado en un área del Plan Regulador Comunal de Arauco que no contenía exigencias respecto del perfil del área afecta a la obligación de urbanizar, la SEREMI, mediante la Resolución Exenta N° 693 del 27.10.2020, estableció: *“Que, en cuanto al complemento solicitado por el interesado, se debe aclarar que, debido a que el instrumento de planificación territorial vigente no considera el perfil de la vía declarada de utilidad pública antes mencionada, en el caso de las subdivisiones, que por definición no consideran apertura de vías ni obras de urbanización, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 2.2.4. en especial a lo señalado en el inciso 2° de la OGUC, que establece las condiciones de exigibilidad de la obligación de urbanizar, las que, de no cumplirse, como sucede en la especie, impiden su exigencia, quedando el particular obligado sólo a la cesión de la faja declarada de utilidad pública”* (considerando 8°).
 6. El reclamante concluye solicitando instruir a la DOM de Arauco que respete el artículo 2.2.4. N° 3 OGUC y que se apruebe el proyecto de subdivisión sin establecer la obligatoriedad de la urbanización.
- d) En el informe técnico adjunto al Memorándum N° 121 de fecha 01.12.2025, DDUI expresa lo siguiente:
1. *“Considerando lo instruido en el numeral 2.1 de la DDU 371 de 29.08.2017, es posible estimar que se constituyen los elementos de juicio que permiten entender que el Certificado de Informaciones Previas N° 630 de 30.09.2024 que emitió la DOM de Arauco, registró una omisión, toda vez que, respecto de la vía calle Periférica Poniente, no informó del perfil del área afecta a la obligación de urbanizar, y las obras de urbanización correspondientes dicha área, para solo transcribir el ancho de dicha vía”.*
 2. *“En complemento, se debe atender lo indicado en los numerales 14., 15. y 16. del Ord. N° 382 de 28.09.23, que en materia de responsabilidad hacen ver que la DOM no cumplió con el deber de realizar de oficio las acciones para asegurar oportunamente la fijación con exactitud de los trazados y anchos del espacio declarado de utilidad pública para el caso de la vía aludida, teniendo en cuenta que no tiene facultades para adoptar un curso de acción distinto”.*
 3. *“Lo indicado, y como lo establece el numeral 5 del Ord. N° 382 de 28.09.23, tampoco exime al propietario de las obligaciones de carácter legal de ceder y urbanizar dichas superficies, “en el entendido que no por el hecho de que se haya emitido un CIP omitiendo los requisitos prescritos en la letra a) del inciso segundo del artículo 2.2.4 de la OGUC, pueda entenderse que la ley permita prescindir de éstos”.*
- 8) Que, es preciso considerar que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 2.2.4. N° 3, establece que el propietario de un predio estará obligado a ejecutar

obras de urbanización: *“Cuando se trate de la subdivisión afecta a declaratoria de utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo”*. Luego, para los efectos de exigir la ejecución de obras de urbanización, el artículo 2.2.4. inciso 3° letra a) establece el siguiente procedimiento: *“La Dirección de Obras Municipales deberá incluir en el Certificado de Informaciones Previas el perfil del área afecta a la obligación de urbanizar, previamente definido por el Plan Regulador Comunal o Plano Seccional, señalando además las obras de urbanización correspondientes a dicha área”*.

- 9) Que, los antecedentes expuestos se desprende que la DOM de Arauco, mediante el oficio ORD N° 124 de fecha 14.07.2025, rechazó la solicitud de subdivisión relativa al inmueble de calle Salvador Allende N° 32, comuna de Arauco, debido a que el reclamante no subsanó la observación relativa a la urbanización del lote, habiéndose constatado que el Certificado de Informaciones Previas N° 630 de la DOM de Arauco, del 30.09.2024, informó que la propiedad estaba afecta a declaratoria de utilidad pública sin establecer el perfil del área afecta a obligación de urbanizar, en concordancia con el Plan Regulador Comunal de Arauco, el cual omite dicho perfil, circunstancia reconocida por la DOM en su oficio, cuando expresa que solicitó a la Dirección de Planificación Municipal modificar el Plan Regulador, a fin de incorporar el perfil proyectado de la calle Periférica norte en un ancho de 15 metros.
- 10) Que, así las cosas, es posible concluir que el Plan Regulador Comunal de Arauco no estableció el perfil proyectado de la calle Periférica norte, vía declarada de utilidad pública, por lo cual, al supeditar el otorgamiento del permiso de subdivisión a la ejecución de obras de urbanización, la DOM en realidad fundó el rechazo del permiso de subdivisión en un requisito imposible de cumplir para el reclamante, no siendo un substituto adecuado para ello la alusión a una futura modificación del Plan Regulador, en particular porque una situación análoga ya había sido informada por la SEREMI a la Municipalidad de Arauco, mediante la Resolución Exenta N° 693 del 27.10.2020, sin que desde entonces se hayan adoptado oportunamente las medidas del caso.
- 11) Que, el inciso 2° del artículo 118 bis letra f) de la LGUC dispone: *“En caso de acoger la reclamación, la Secretaría Regional Ministerial 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 infringidas”*.
- 12) Que, en consecuencia, solo cabe acoger la reclamación interpuesta, por lo cual la DOM de Arauco deberá dejar sin efecto el rechazo contenido en el oficio ORD N° 124 de fecha 14.07.2025, y ponderar nuevamente la solicitud de permiso de subdivisión relativa al inmueble de calle Salvador Allende N° 32, comuna de Arauco, omitiendo en su nuevo examen la observación contenida en el citado oficio.

Por lo expuesto, procede dictar la siguiente,

RESOLUCIÓN

1) ACÓGESE la reclamación interpuesta por Mauricio Torres Rivas, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Arauco, ingresada en la Oficina de Partes de la SEREMI con fecha 21.08.2025, por lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

2) DÉJASE SIN EFECTO el oficio ORD N° 124 de la Dirección de Obras Municipales de Arauco, de fecha 14.07.2025, debiendo esa Dirección examinar nuevamente la solicitud de permiso de subdivisión de fecha 26.03.2025, relativa al inmueble de calle Salvador Allende N° 32, comuna

de Arauco, rol SII 470-02, de propiedad del Inmobiliaria René Eugenio Martínez López E.I.R.L., sin considerar la observación contenida en dicho oficio.

3) NOTIFÍQUESE la presente resolución por carta certificada a Inmobiliaria René Eugenio Martínez López E.I.R.L.

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 Inmobiliaria René Eugenio Martínez López E.I.R.L. (propietario del inmueble), a la Dirección de Obras Municipales de Arauco, al Alcalde de Arauco y al concejo municipal de Arauco.

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

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



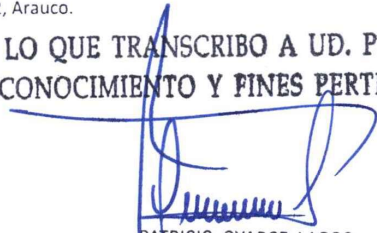
CLAUDIA TOLEDO ALARCÓN
ARQUITECTA
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIOBÍO

MHA / AMM / CGR / SPC

Distribución:

- Mauricio Torres Rivas – mauricio.torres.rivas@gmail.com
- Inmobiliaria René Eugenio Martínez López E.I.R.L. – Salvador Allende N° 32, Arauco.
- Alcalde de Arauco.
- Dirección de Obras Municipales de Arauco.
- Concejo Municipal de Arauco.
- DDUI.
- Sección Jurídica.
- Oficina de Partes.

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


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