



180

TRABAJANDO
PARA USTED

**RESUELVE LA RECLAMACIÓN ROL 128-24,
INTERPUESTA POR DON ERIK SILVA GAJARDO,
EN CONTRA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS
MUNICIPALES DE CAÑETE.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 210 /

CONCEPCIÓN, 30 JUN. 2026

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); 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; y el D.S. N° 56 (V. y U.) de fecha 25.03.2026, en trámite, que designa SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío.

CONSIDERANDO:

- 1)** Que, mediante presentación de fecha 09.03.2026, don Erik Silva Gajardo dedujo reclamación en contra de la Dirección de Obras Municipales de Cañete, formulada por el rechazo de esa Dirección a la solicitud de regularización de construcciones existentes en zonas declaradas afectadas por catástrofe, relativa al inmueble de propiedad de doña María Isabel Jorquera Rocha, ubicado en Mariñán N° 574, Rol 128-24, comuna de Cañete, dispuesto mediante ORD. N° 28, del Director de Obras Municipales (S) de Cañete, de fecha 02.03.2026.
- 2)** Que, mediante Resolución Exenta N° 83, de 08.04.2026 de esta SEREMI, fue declarada admisible a trámite la reclamación del considerando N° 1 precedente, requiriéndosele informar a la DOM de Cañete, 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 Cañete informó a través de su ORD. N° 62, de 27.04.2026 e ingresado el 30.04.2026, señalando, en síntesis, lo siguiente: respecto al motivo 1 de rechazo, la construcción deberá cumplir con lo indicado en el título 4 "De la arquitectura", relativo a normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda, en tanto, el muro existente en deslinde Sur no cumple con las medidas de seguridad contra incendios dado que no indica su resistencia al fuego tanto en planos como especificaciones técnicas e informe técnico, transgrediendo el artículo 4.3.1. de la OGUC. Por su parte, en cuanto a la segunda causal de rechazo, tras la visita inspectiva realizada en terreno el día 02.03.2026, se constató que las reparaciones de los elementos estructurales de la cubierta, declarados en el informe de daños acompañado, no fueron ejecutadas. Asimismo, se verificaron filtraciones de aguas lluvias, planchas en mal estado con fijaciones deficientes y otros deterioros, corroborando la inexistencia de las reparaciones señaladas en dicho informe profesional.
- 4)** Que, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI (en adelante, DDUI), a través del Memorándum N° 51 de fecha 03.06.2026, remitió a la Sección Jurídica un informe técnico acerca de la reclamación presentada por el Sr. Silva.
- 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 29.01.2026, don Erik Silva Gajardo, profesional a cargo del proyecto, presentó ante la DOM de Cañete una solicitud de regularización de construcciones existentes en zonas declaradas afectadas por catástrofe, de acuerdo al artículo 5.1.4. N° 7 de la OGUC, N° solicitud 21, relativa al inmueble ubicado en Mariñán N° 574, Rol 128-24, comuna de Cañete, de propiedad de

doña María Isabel Jorquera Rocha, adjuntando una serie de antecedentes singularizados en el Formulario 8.13 de la misma DOM.

b. La DOM de Cañete, por medio de ORD. N° 28, de fecha 02.03.2026, rechazó la solicitud de regularización referida debido a que *"a) De acuerdo a lo indicado en plano muro en deslinde Sur no indica el cumplimiento de las normas de seguridad contra incendios según lo señalado en el artículo 5.1.4 N° 7 letra (e) de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. b) De acuerdo con visita inspectiva en terreno, se constata que, a la fecha, no se han realizado las reparaciones de la construcción previo a la presentación del expediente en la presente Dirección de Obras Municipales, según lo indicado en el artículo 5.1.4 N° 7 letra (c) de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones"*.

c. Que, el profesional a cargo del proyecto presentó el 09.03.2026 ante esta SEREMI la reclamación del artículo 118 bis LGUC, en base a los siguientes argumentos:

1. En relación a la causal de rechazo de la letra a), indica que el cumplimiento de las normas de seguridad contra incendios está referido en su Informe técnico profesional, ingresado a la DOM, punto 3 letra B.1, no siendo necesario además acreditarlo en el plano de arquitectura.

2. Respecto a la causal de la letra b), señala que la DOM confunde obras de ampliación de vivienda, que fueron paralizadas por no contar con permiso, con obras de reparación, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5.1.4. N° 7 letra f) de la OGUC. Agrega que la vivienda no cuenta con permiso de edificación ni recepción definitiva, por lo que no es factible solicitar permiso de edificación de ampliación de obra menor, sino que solo se solicitó la regularización de la edificación original existente conforme al artículo 5.1.4 numeral 7 de la OGUC. Finalmente, indica que consta en el informe del profesional competente que las reparaciones de la vivienda sí se ejecutaron y que no es deber ni competencia de las DOM el realizar visitas inspectivas en relación a normas técnicas, ya que solo podrán observar y/o rechazar expedientes cuando se trate de normas urbanísticas.

6) En el informe técnico adjunto al Memorándum N° 51 de fecha 03.06.2026, DDUI expresa lo siguiente:

a. En cuanto a la primera causal, relativa a la letra e) del artículo 5.1.4. numeral 7 de la OGUC, cumplimiento de las normas sobre seguridad, señalan que en el informe adjunto a la presentación, el profesional competente, declara una resistencia al fuego de F-30 para los elementos soportantes verticales y F-15 para techumbre, y, en ese sentido, se observa que hacia el límite sur de la propiedad, parte de la edificación se encontraría adosada. Esto, conforme al plano de emplazamiento presentado y las imágenes obtenidas de Google Earth, que, si bien muestran una distancia entre la edificación y el deslinde, se podría suponer una distancia inferior a 1,4 m., es decir, inscrita dentro de la envolvente teórica del adosamiento.

De acuerdo con lo anterior, se podría inferir que el incumplimiento declarado por el DOM, corresponde a la resistencia mínima a cumplir por los muros de adosamiento de acuerdo a las disposiciones del inciso cuarto del artículo 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación a las exigencias de seguridad contra incendio para muros adosados, que dispone: *"En toda el área de adosamiento deberá construirse en el deslinde un muro de adosamiento con una altura mínima de 2,0 m y con una resistencia mínima al fuego de F-60, salvo que se trate de edificaciones no residenciales que, de acuerdo a su destino, requieran una resistencia al fuego mayor. Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado. Además, el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos."* Por otra parte, indican, en concordancia con lo señalado por el recurrente, la norma solo exige la presentación de un informe técnico que exponga dicho cumplimiento, sin hacer más precisión al respecto. Se entiende, por tanto, que el profesional es el responsable de lo declarado, no siendo necesaria la verificación por parte del Director de Obras debido a que solo debe constatar que se haya presentado dicho informe; y, asimismo, cabe recordar lo señalado en el numeral 8 de la Circular DDU 248, de 20.02.2012, que indica que los Directores de Obras Municipales no están facultados para exigir más allá de lo que la norma expresamente establece, al tratarse de una norma especial, excepcional y de interpretación restrictiva.

b. Respecto a la segunda causal de rechazo y de acuerdo a la letra f) del inciso 3° del artículo 5.1.4. numeral 7 de la OGUC, se exige el 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, lo que se declara cumplido en el Informe presentado por el profesional competente y el documento denominado Anexo 1, que contiene el detalle de las reparaciones que se habrían efectuado, principalmente en la techumbre.

Por su parte, la DOM informa que realizó visita a terreno con fecha 02.03.2026, observando filtraciones de aguas lluvia, planchas en mal estado con fijaciones deficientes, constatando que las reparaciones declaradas en el informe no estaban ejecutadas.

Agregan que, al igual que con las normas de seguridad contra incendios, la verificación de las reparaciones post catástrofe se realiza con la presentación del informe técnico y no se requiere una inspección adicional para validar lo declarado.

c. Sin perjuicio de lo anterior, concluyen recomendando no acoger el reclamo, pues si bien la Dirección de Obras excedió sus facultades al exigir requisitos más allá de lo dispuesto por el artículo 5.1.4. numeral 7 de la OGUC, de la revisión de los antecedentes y de lo expuesto en el informe, se desprende el incumplimiento de ciertos requisitos verificados en la obra: el de seguridad contra incendios especialmente el requerimiento mínimo para muros adosados; y las obras de reparación sin ejecutar, detectadas en la fiscalización de la DOM, que esta SEREMI entiende realizadas en el contexto de lo establecido en el artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, posee facultades para fiscalizar las obras en uso, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas que las rijan.

7) Que, atendido el análisis realizado por DDUI sobre cada uno de los argumentos de la DOM de Cañete, se ha resuelto rechazar el recurso deducido contra el ORD. N° 28, del Director de Obras Municipales (S) de Cañete, de fecha 02.03.2026, por cuanto la solicitud de regularización no dio cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 5.1.4. numeral 7 letras e) y f) de la OGUC, sin perjuicio de representar al Director de Obras Municipales, por el presente acto, la improcedencia de sus observaciones, conforme a lo indicado en el considerando 6° precedente.

8) Que, el artículo 118 ter de la LGUC dispone: "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."

9) Que, conforme al artículo 118 bis letra f) de la LGUC, la resolución que resuelva 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.

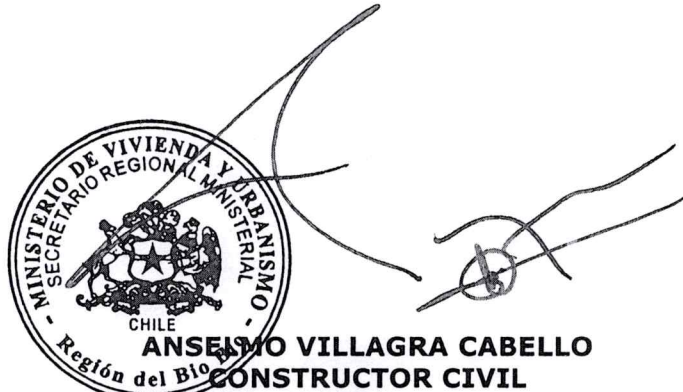
Por lo expuesto, procede dictar la siguiente,

RESOLUCIÓN

- 1) RECHÁZASE** la reclamación interpuesta por Erik Silva Gajardo, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Cañete, ingresada en la Oficina de Partes de la SEREMI con fecha 09.03.2026, por lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.
- 2) NOTIFÍQUESE** la presente resolución a don Erik Silva Gajardo, al correo electrónico indicado en su reclamación, y a la Dirección de Obras Municipales de Cañete.
- 3) 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.
- 4) REMÍTASE** copia del presente acto administrativo a doña María Isabel Jorquera Rocha (propietaria del inmueble), a la Dirección de Obras Municipales de Cañete, al Alcalde de Cañete y al concejo municipal de Cañete.

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

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



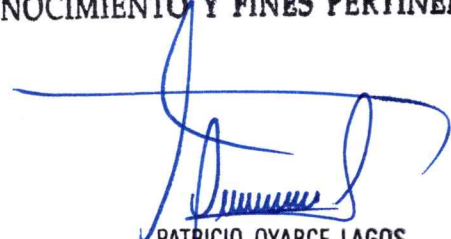
ANSELMO VILLAGRA CABELLO
CONSTRUCTOR CIVIL
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIOBÍO


MHA / AMM / CSS / MPG

Distribución:

- Erik Silva G./ eriksilvag21@gmail.com
- María Isabel Jorquera R./ Mariñán N° 574, Cañete
- Director de Obras Municipales de Cañete
- Alcalde de Cañete
- Concejo municipal de Cañete
- 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 BIO