



**TRABAJANDO
PARA USTED**

RECHAZA LA RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR
ERICK ALFREDO SILVA GAJARDO EN CONTRA
DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE
CAÑETE.

CONCEPCIÓN, 17 JUL. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 2256

RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

VISTOS:

I

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 18.695, Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido fue fijado por el D.F.L. Nº 1 del Ministerio del Interior, de 2006; 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.

CONSIDERANDO:

- 1) Que, mediante presentación de fecha 04.03.2026, Erik Alfredo Silva Gajardo dedujo una reclamación en contra de la Dirección de Obras Municipales (en adelante, DOM) de Cañete, formulada por el rechazo de esa Dirección a la solicitud de regularización de edificaciones existentes dañadas a consecuencia de una catástrofe, conforme al artículo 5.1.4. Nº 7 de la OGUC, relativa al inmueble de calle Saavedra Nº 481, comuna de Cañete, rol SII 47-9, de propiedad de Héctor Humberto Espinoza Montoya, dispuesto mediante el oficio ORD Nº 29 del DOM de Cañete, de fecha 02.03.2026.
- 2) Que, mediante la Resolución Exenta Nº 87 de esta SEREMI, del 14.04.2026, la referida reclamación fue declarada admisible a trámite, requiriéndose 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 evacuó el traslado solicitado por medio del oficio ORD Nº 64 del 04.05.2026, en tanto que el propietario del inmueble nada informó sobre la reclamación.
- 4) 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, Erik Alfredo Silva Gajardo presentó ante la DOM de Cañete una solicitud de regularización de edificaciones existentes dañadas a consecuencia de una catástrofe, conforme al artículo 5.1.4, numeral 7 de la OGUC, relativa al inmueble de calle Saavedra Nº 481, comuna de Cañete, rol SII 47-9, de propiedad de Héctor Humberto Espinoza Montoya.

b) La DOM de Cañete, por medio del oficio ORD N° 29 de fecha 02.03.2026, rechazó la solicitud de Erik Alfredo Silva Gajardo, señalando al efecto, textualmente, lo siguiente:

- *De acuerdo con su Solicitud de Aprobación de Regularización de Edificación Existente Dañada a Consecuencia de una Catástrofe, de un local comercial ubicado en calle Saavedra N° 481 de la comuna de Cañete, se revisa el expediente técnico y se comunica que dicha solicitud fue RECHAZADA por las siguientes razones:*
 - a) *De acuerdo a plano, muro en deslinde Norte 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) Contra lo resuelto por la DOM, Erik Alfredo Silva Gajardo en su reclamación sostuvo lo siguiente:

- *En relación a la causal de rechazo de la letra (a) antes mencionada, se debe aclarar que se hace mención del cumplimiento de las Normas de seguridad contra incendios del capítulo 3, título 4 de la OGUC en punto "3", letra "B.1." del informe técnico profesional. No siendo necesario ni requerimiento el identificar dicho cumplimiento de la normativa en plano, ya que esa información se puede detallar e informar de su cumplimiento en algún informe técnico del profesional competente acompañado al proyecto, como lo presentado en el expediente y adjunto al recurso de reclamación.*
- *En relación a la causal de rechazo de la letra (b) antes mencionada, se debe aclarar que sí se realizaron las reparaciones según lo indicado en el artículo 5.1.4. N° 7 letra (c) de la OGUC y además mencionadas en los informes de profesional competente respecto a los daños y reparaciones de la edificación adjuntos en este recurso de reclamación.*
- *Aclarar además que no es deber ni competencia de las DOM el realizar visitas inspectivas en relación a normas técnicas, ya que esto es únicamente responsabilidad del propietario y profesionales competentes quienes suscriben el expediente en trámite. Las DOM solo podrán observar y/o rechazar expedientes siempre y cuando se trate de normas urbanísticas, esto aclarado en la Ley N° 21.718 y en los puntos 12.3.11, 12.4 y 12.3.1. de la DDU 513 Circular ORD N° 6 de fecha 10.01.2025.*

d) En el informe contenido en el oficio ORD N° 64 del 04.05.2026, la DOM de Cañete expresó lo siguiente:

- Según los registros de la DOM, se constata que la propiedad antes mencionada se sometió a un proceso de regularización acogido al artículo 5.1.4. N° 7 OGUC, para "Regularizaciones de construcciones existentes en zonas declaradas afectadas por catástrofe", para una edificación con destino habitacional, cuyo expediente fue rechazado bajo oficio ORD N° 9 de fecha 02.03.2026, por los siguientes motivos:
 - a) De acuerdo a lo indicado en plano, el muro en el deslinde norte no indica cumplimiento de las normas de seguridad contra incendios, según lo señalado en el artículo 5.1.4. N° 7 letra e) de la OGUC, añadiendo el informe que el incumplimiento del muro se produce debido a que presenta vanos en la fachada adosada, lo cual se constató en terreno a través de visita inspectiva.
 - 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 DOM, según lo indicado en el artículo 5.1.4. N° 7 letra c) OGUC. Agrega el informe que, tras la visita inspectiva realizada el día 02.03.2026, se constató que las reparaciones de los elementos estructurales de la cubierta, declarados en el informe acompañado, no fueron ejecutadas. Asimismo, se verificó la existencia de muros de adosamiento sin el revestimiento correspondiente, estructuras de madera expuestas sin terminaciones y con aberturas hacia su deslinde, planchas en mal estado con fijaciones deficientes, y que las instalaciones eléctricas presentan cableado eléctrico a la vista y en mal

estado, incumpliendo lo establecido en el N° 7 del art. 5.1.4. OGUC, corroborando la inexistencia de las reparaciones y cumplimientos normativos declarados en el informe profesional.

- Lo expuesto lleva a la DOM a concluir que, en la especie, se configura un incumplimiento de las normas de habitabilidad, estabilidad y seguridad exigidas por la normativa vigente.

5) Que, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI (en adelante, DDUI), a través del Memorándum N° 57 de fecha 16.06.2026, remitió a la Sección Jurídica un informe técnico acerca de la reclamación presentada por Erik Alfredo Silva Gajardo, el cual indica lo siguiente:

- a) Respecto a la causa de rechazo de la letra a): El DOM excedió sus facultades al efectuar una visita a terreno para constatar el cumplimiento de los requisitos del artículo 5.1.4. N° 7, en circunstancias de que el reclamante había presentado a la DOM un informe técnico que daba cuenta del cumplimiento de las normas de seguridad. No obstante, de la revisión de los antecedentes y de lo expuesto en el informe se desprende que, efectivamente, no se cumplen las normas de seguridad contra incendios, puntualmente en lo que respecta al requerimiento mínimo para muros adosados. Por lo tanto, y pese a que el DOM se excedió en sus atribuciones, se recomienda no acoger el reclamo del recurrente, por incumplir las normas mínimas de seguridad contra incendio contenidas en el Capítulo 3 Título 4 de la OGUC.
- b) Respecto a la causa de rechazo de la letra b): El DOM cuestionó el mérito del informe y optó por una verificación en terreno. Esta acción desatiende el marco normativo, según el cual la DOM solo debía constatar la concurrencia formal del documento, asumiendo la validez de lo declarado bajo la responsabilidad del profesional competente.
- c) Se recomienda no acoger la reclamación, por incumplimiento de los requisitos del art. 5.1.4. N° 7 OGUC, específicamente con los informes asociados a las letras e) y f) del inciso 3°. Por último, se reitera que dicho numeral perdió vigencia a contar del 26.01.2026, con la entrada en vigencia del D.S. N° 28, que modifica la OGUC, en el sentido de adecuar sus disposiciones a la Ley N° 20.582, que modifica normas legales de urbanismo y construcciones para favorecer la reconstrucción.

6) Que, atendido el análisis realizado por DDUI sobre cada uno de los argumentos de la DOM de Cañete, procede rechazar la reclamación interpuesta en contra del oficio ORD N° 64 del DOM de Cañete, de 04.05.2026, por cuanto la solicitud de regularización no dio cumplimiento a los requisitos establecidos en el art. 5.1.4. N° 7 letras e) y f) OGUC, lo que fue constatado por la DOM, según entiende esta SEREMI, en visita inspectiva efectuada en el contexto de lo dispuesto en el art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, sobre facultades para fiscalizar obras en uso, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas que las rijan.

7) 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.

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, 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) RECHÁZASE la reclamación interpuesta por Erik Alfredo Silva Gajardo, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Cañete, ingresada en la Oficina de Partes de la SEREMI con fecha 04.03.2026, por lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

2) NOTIFÍQUESE la presente resolución por correo electrónico a Erik Alfredo Silva Gajardo 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 Héctor Humberto Espinoza Montoya (propietario 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
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL
BIOBÍO.

CSS/MHA/SPC/AMM

DISTRIBUCIÓN:

- ERIK ALFREDO SILVA GAJARDO ERIKSILVAG21@GMAIL.COM
- HÉCTOR HUMBERTO ESPINOZA MONTOYA SAVEDRA N 481 CAÑETE.
- ALCALDE DE CAÑETE.
- DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CAÑETE.
- CONCEJO MUNICIPAL DE CAÑETE.
- DDUI
- SECCIÓN JURÍDICA.
- OFICINA DE PARTES.