



2

RESUELVE LA RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR DON ÁLVARO AGUAYO VILUGRÓN, EN CONTRA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CHIGUAYANTE.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 05 /

CONCEPCIÓN, 14 ENE. 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 Decreto Exento RA N° 272/16/2024 del 15.03.2024, que establece orden de subrogación en la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío.

CONSIDERANDO:

- 1) Que, mediante presentación de fecha 25.09.2025, don Álvaro Aguayo Vilugrón dedujo reclamación en contra de la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante, formulada por el rechazo de esa Dirección a la solicitud de permiso de edificación de obra menor, relativa al inmueble ubicado en Pasaje 2 N° 5646, Villa Santo Domingo, Rol 2410-48, comuna de Chiguayante, de propiedad de don Vicente Antonio Morales Chacón, dispuesto mediante el ORD. N° 503 de rechazo, persistencia observaciones del Director de Obras Municipales de Chiguayante, de fecha 25.09.2025.
- 2) Que, mediante Resolución Exenta Electrónica N° 3702, de 28.10.2025 de esta SEREMI, fue declarada admisible a trámite la reclamación del considerando N° 1 precedente, requiriéndosele informar tanto a la DOM de Chiguayante 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 Chiguayante informó a través de su ORD. N° 618, ingresado el 12.11.2025, adjuntando además antecedentes complementarios, de manera digital, en tanto el propietario del inmueble referido nada informó.
- 4) Que, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI (en adelante, DDUI), a través del Memorandum N° 125 de fecha 02.12.2025, remitió a la Sección Jurídica un informe técnico acerca de la reclamación presentada por el Sr. Aguayo.
- 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 01.08.2025, don Álvaro Aguayo Vilugrón presentó ante la DOM de Chiguayante una solicitud de permiso de obra menor, relativa a la ampliación de vivienda social respecto del inmueble ubicado en Pasaje 2 N° 5646, Villa Santo Domingo, comuna de Chiguayante, Rol SII 2410-48, adjuntando una serie de antecedentes singularizados en el Formulario 1-1.3. de la misma DOM.
 - b) La DOM de Chiguayante, por medio del Oficio ORD. N° 440 de fecha 28.08.2025, emitió una serie de observaciones a la solicitud de permiso, las cuales fueron respondidas por el solicitante mediante su presentación digital de fecha 01.09.2025. Tras una nueva revisión, y debido a que, a juicio de la DOM

persistían algunas de estas observaciones, con fecha 25.09.2025 emitió el ORD. N° 503, Rechazo, Persistencia Observaciones, señalando al efecto: *“G.-NO cumple con altura permitida en segundo nivel ampliaciones y falta cumplir ddu específica 01/2009, (ampliación trasera) PERMISO DE OBRA MENOR AMPLIACIONES DE VIVIENDAS SOCIALES VIVIENDAS PROGRESIVAS E INFRAESTRUCTURAS SANITARIAS. “.Conforme a lo anterior, cúpleme con señalar que -en lo relativo a las normas de seguridad- en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, existen diversas disposiciones que las regulan, contenidas principalmente en el en el Título 4 “De La Arquitectura”, sin embargo se debe tener presente que otras disposiciones también norman estos aspectos, a modo de ejemplo, si la ampliación se adosa a los medianeros, en toda el área de adosamiento se debe cumplir con las normas de seguridad del inciso cuarto del artículo 2.6.2. de la OGUC, relativas a la altura, resistencia mínima al fuego y al sistema de evacuación de aguas lluvias.”*

- c) Con fecha 25.09.2025, don Álvaro Aguayo Vilugrón presentó ante esta SEREMI la reclamación del artículo 118 bis LGUC, en base a los siguientes argumentos:
1. *“El rechazo de la DOM se basa en que la ampliación excede una supuesta “altura máxima de adosamiento de 3.5 m.*
 2. *Dicha altura máxima no tiene respaldo normativo expreso en la OGUC para este tipo de trámite (ampliación menor a 520 UF).*
 3. *Se está confundiendo una exigencia de norma urbanística con una norma de seguridad.*
 4. *La DDU 01/2009 exime a este tipo de solicitudes del cumplimiento de normas urbanísticas.”*
 5. *Agrega que, en su carta de respuesta a observaciones ante la DOM, indicó que el proyecto cumple a cabalidad con las normas de seguridad aludidas en el artículo indicado, donde se establece que, en materia de seguridad, el muro de adosamiento no podrá ser inferior a 2 metros de altura, y éste debe llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado, no haciendo mención alguna a una altura máxima permitida. El concepto de altura máxima de adosamiento (3.5 mts) corresponde a una norma urbanística, para la cual esta solicitud está exenta de cumplimiento. De acuerdo a lo indicado en DDU 01/2009, para la presente tramitación se indica que la DOM se abstenga de efectuar exigencias adicionales respecto del cumplimiento de las normas urbanísticas, correspondiendo aplicar solo las referidas a usos de suelo, zonas de riesgo o declaratorias de utilidad pública, no correspondiendo realizar exigencias relativas a normas urbanísticas establecidas en la OGUC.*
 6. *El reclamante concluye solicitando a la SEREMI verificar que el proyecto respectivo cumple lo señalado; dejar sin efecto, totalmente la resolución reclamada y ordenar su reemplazo, enmienda o la adopción de las medidas que correspondan para restablecer el cumplimiento de las normas infringidas; y declarar que el permiso o la autorización requerida debió concederse y ordenar a la Dirección de Obras Municipales otorgarlo sin más trámite, previo pago de los derechos municipales reducidos en el 50%.*
- d) En el informe técnico adjunto al Memorándum N° 125 de fecha 02.12.2025, DDUI expresa lo siguiente:
1. *“Haciendo un análisis normativo, en cuanto a los permisos para ampliaciones sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, y a las **ampliaciones de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 UF**, es dable decir que corresponden a un procedimiento simplificado, cuyas normas especiales de carácter permanente se encuentran abordadas en el **artículo 166 de la LGUC**, señalando que a ellas **solo les son aplicables las disposiciones respecto de: a) áreas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública y uso de suelo de los planes reguladores; y b) las normas que establezca la OGUC para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas ampliadas, y las normas vigentes aplicables a instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas.** Agrega que el cumplimiento de dichas disposiciones y normas será certificado por el profesional competente que suscriba la solicitud de permiso de edificación y de recepción de obras. Por lo demás, en el inciso final del artículo aludido se dispone que los derechos municipales serán los que se establecen en el artículo 130 de la misma LGUC, rebajados en un 50%.”*
 2. *“Consecutivamente la Circular ORD. N° 1, DDU Específica N° 01/2009, deja de manifiesto que el procedimiento y requisitos incluidos en el artículo 5.1.4 N° 2 letra A de la OGUC responden al objetivo de que las Direcciones de Obras se abstengan de efectuar exigencias adicionales respecto del cumplimiento de las normas urbanísticas, debiendo aplicar solo las referidas a usos de suelo, zonas de riesgo o de protección y declaratorias de utilidad pública establecidas en los Planes Reguladores, no correspondiendo realizar exigencias relativas a normas urbanísticas establecidas tanto en la LGUC*

como en su Ordenanza. No obstante, tales ampliaciones no se encuentran eximidas de cumplir con las normas de estabilidad y de instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas, dictadas por los organismos competentes.”

3. Finalmente concluyen señalando que la altura máxima de adosamiento no reviste en sí misma una norma de seguridad, puesto que no busca otra cosa que restringir el volumen de la edificación que se acoja al adosamiento (...) y que, por tanto, resulta erróneo observar, y subsiguientemente rechazar, argumentando que la ampliación de la vivienda de valor de hasta 520 UF no cumple con la altura permitida en el segundo nivel ni con la Circular precitada, o como se aclara posteriormente, que no cumple con la norma de seguridad en segundo nivel de la ampliación al exceder la altura requerida de 3,5 m., ya que este aspecto corresponde plenamente a una exigencia relativa a la norma urbanística de adosamiento proveniente de la OGUC, por lo que consideran acoger el punto 2° de la solicitud del reclamante, dejando sin efecto la resolución DOM que rechaza la solicitud de permiso, reintegrando el expediente a la etapa de revisión para su evaluación, no teniendo esta SEREMI competencia sobre los demás puntos expuestos.
- 6) Que, de los antecedentes expuestos se desprende que la DOM de Chiguayante, mediante el Oficio ORD. N° 503, de fecha 25.09.2025, rechazó la solicitud de permiso de edificación de obra menor relativa al inmueble de Pasaje 2 N° 5646, Villa Santo Domingo, comuna de Chiguayante, debido a que el reclamante no subsanó la observación relativa a la altura permitida en el segundo nivel de la ampliación y a la falta de cumplimiento de la DDU-Específica N° 01, de 2009, sobre aplicación del artículo 5.1.4. N° 2 letra A de la OGUC. Cumplimiento de normas urbanísticas en ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias.
- 7) Que, es preciso considerar que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 5.1.4. N° 2, establece que, a los permisos para ampliar viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, así como para regularizar edificaciones destinadas a cualquier uso que hayan sido construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959, sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores referidas a uso de suelo, zonas de riesgo o protección y declaratorias de utilidad pública. Asimismo, en estos casos sólo se deberá cumplir con las normas técnicas de habitabilidad y seguridad, con las normas técnicas de estabilidad y con las de instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas, establecidas por los organismos competentes. Similar norma está contenida en el artículo 6.1.11. del mismo cuerpo legal, previniendo que los permisos de estas obras se tramitarán conforme al procedimiento simplificado establecido en la letra A del numeral 2. del artículo 5.1.4. y que podrán acogerse a esta disposición las ampliaciones de aquellas viviendas sociales que producto de la sumatoria de la superficie original de la vivienda, más la o las ampliaciones, no superen los 140 m2, como ocurre en el caso en comento.
Por su parte, el artículo 2.6.2. de la OGUC, relativa al adosamiento, también aplicable a la vivienda objeto del reclamo, contiene en su inciso 4° una norma de seguridad, al disponer que *“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.”* Y este inciso 4° es justamente citado en la Circular DDU Específica N° 01, de 2009, y ejemplificado como norma de seguridad que debe cumplir este tipo de permiso. Sin embargo, la altura del adosamiento, en particular, el máximo permitido establecido en el inciso 1° de dicho articulado de la Ordenanza, N° 2, dispone que la altura del adosamiento en el deslinde no sobrepasará los 3,5 m., y dicha altura máxima no reviste una norma de seguridad, exigible por tanto al solicitante del permiso, sino que corresponde al cumplimiento de una norma urbanística.
- 8) Que, así las cosas, se concluye que la DOM de Chiguayante rechazó el permiso ya citado, efectuando una exigencia adicional respecto del cumplimiento de una norma urbanística, no aplicable al procedimiento simplificado al que se acogen los permisos de obra menor de ampliaciones de viviendas sociales.
- 9) 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”.*

10) Que, en consecuencia, solo cabe acoger la reclamación interpuesta, por lo cual la DOM de Chiguayante deberá dejar sin efecto el rechazo contenido en el Oficio ORD. N° 503 de rechazo, persistencia observaciones, de 25.09.2025, y ponderar nuevamente la solicitud de permiso de edificación de obra menor, relativa al inmueble ubicado en Pasaje 2 N° 5646, Villa Santo Domingo, Rol 2410-48, comuna de Chiguayante, 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 don Álvaro Aguayo Vilugrón, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante, ingresada en la Oficina de Partes de la SEREMI con fecha 25.09.2025, por lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.
- 2) **DÉJASE SIN EFECTO** el Oficio ORD. N° 503 rechazo, persistencia observaciones de la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante, de fecha 25.09.2025, debiendo esa Dirección examinar nuevamente la solicitud de permiso de edificación de obra menor, relativa al inmueble ubicado en Pasaje 2 N° 5646, Villa Santo Domingo, Rol 2410-48, comuna de Chiguayante, de propiedad de don Vicente Morales Chacón, sin considerar la observación contenida en dicho oficio.
- 3) **NOTIFÍQUESE** la presente resolución a don Álvaro Aguayo Vilugrón, al correo electrónico indicado en su reclamación, alaguayo9@gmail.com
- 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 Vicente Morales Chacón (propietario del inmueble), a la Dirección de Obras Municipales de Chiguayante, al Alcalde de Chiguayante y al concejo municipal de Chiguayante.
- 6) **PUBLÍQUESE** en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

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



MIGUEL ÁNGEL HERNÁNDEZ AGUAYO
ARQUITECTO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIOBÍO

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

C. M. A. M.
CGR/ AMM/ AVF/ MPG

Distribución:

- Álvaro Aguayo Vilugrón/alaguayo9@gmail.com
- Director de Obras Municipales de Chiguayante
- Alcalde de Chiguayante
- Concejo municipal de Chiguayante
- Sr. Vicente Morales Chacón/Pasaje 2 N° 5646, Villa Santo Domingo, Chiguayante (Carta Certificada)
- DDUI.
- Sección Jurídica.
- Oficina de Partes.

Sandra Luengo Vallejos
SANDRA LUENGO VALLEJOS
MINISTRO DE FE
SECRETARIO REGIONAL MINVU
REGIÓN DEL BIO-BIO