

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N° ORD N°013/2026, N° INGRESO 2025/0725, PREDIO ROL 371-325, PRESENTADA POR CRISTINA VICTORIA MORALES VALLEJO, COMUNA DE EL QUISCO.

VALPARAÍSO, 25 MAR. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 273

VISTOS:

- a) Lo dispuesto en la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b) El D.L. N° 1.305 de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- c) El D.S. N° 397 (V. y U.) Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales;
- d) Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1976, que aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- e) Decreto N°47 de 1992, que contiene la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- f) La Ley N°21.718 Sobre Agilización de Permisos de Construcción, que introduce una serie de modificaciones, principalmente en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- g) Presentación de Cristina Victoria Morales Vallejo, ingresada a OFPA con fecha 20.01.2026, que interpone un reclamo conforme a los artículos 12 y/o 118 de la LGUC, en contra de la Dirección de Obras Municipales de El Quisco, con motivo del Rechazo del Ingreso 2025/0725, mediante Resolución DOM Ord N°013/2026, de fecha 14-01-2026 para el predio Rol N° 371-325;
- h) Oficio Ord. N° 169 de 27.01.2026 de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que solicita informe a la Dirección de Obras de El Quisco ;
- i) Oficio Ord. N°9 de 09.02.2026 de la Dirección de Obras de El Quisco que responde a solicitud.
- j) La Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- k) Res. Ex. N°8 que modifica y complementa la resolución N° 36/2024 de la Contraloría General de la República.
- l) Res. Ex. N° 36 de fecha 23/12/2024 de la Contraloría General de la República que Fija Normas sobre Exención del trámite de Toma de Razón, y que determina los montos en unidades tributarias mensuales, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a Toma de Razón o Controles de Reemplazo cuando corresponda;
- m) Decreto Exento RA N° 272/18/2026, de fecha 05 de marzo de 2026, que me designa en el cargo de Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S) de la Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

1. Que se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso la presentación suscrita por Cristina Victoria Morales Vallejo, en calidad de representante legal de Inmobiliaria Tierra de Poetas, mediante la cual interpone un reclamo conforme a los artículos 12 y 118 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en contra de la Dirección de Obras Municipales de El Quisco, con motivo de la Resolución DOM Ord. N° 013/2026, N° de ingreso 2025/0725, de fecha 14.01.2026, que rechazó el expediente N° 2025/0725 relativo a la subdivisión del predio Rol N° 371-325, Lote 12 de la parcelación "Los Jardines de Punta de Tralca".

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

Que, de acuerdo con lo señalado en su presentación, solicita la revisión técnica y normativa del rechazo, sosteniendo que el proyecto de subdivisión cumpliría con las disposiciones de acceso a vía pública establecidas en el artículo 68 de la LGUC y en los artículos 2.2.2 y 2.3.6 de la OGUC, por cuanto los lotes resultantes tendrían acceso a una vía contemplada en el Plan Regulador Comunal —“Calle Nueva 5”— concordante con el camino interior existente en la parcelación y conectado a la red vial, solicitando, en definitiva, que se determine la correcta aplicación de la normativa y se instruya a la DOM proceder con la aprobación del expediente.

2. Que, en atención a las facultades entregadas a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para resolver las reclamaciones interpuestas en contra de los actos administrativos dictados por los Directores de Obras Municipales, dispuestas a través del artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y al procedimiento establecido por el artículo 118 bis del mismo cuerpo legal, procederemos a dar respuesta a su solicitud, remitiendo copia de la presente resolución a la Dirección de Obras Municipales para los fines pertinentes.
 - 2.1. En primer lugar, de conformidad con el procedimiento establecido en los artículos 12 y 118 bis de la LGUC, mediante oficio Ord. N° 163, de fecha 27.01.2026, se solicitó a la DOM de El Quisco evacuar un informe fundado en relación con la reclamación presentada, el que fue respondido mediante oficio DOM Ord. N° 9, de fecha 09.02.2026.
 - 2.2. Mediante dicho informe, la DOM comunica que la solicitud de subdivisión del predio Rol N° 371-325 fue ingresada inicialmente mediante el expediente N° 2025/0380, respecto del cual se formularon observaciones y posteriormente se emitió un rechazo con fecha 21.08.2025. Indica además que el expediente fue retirado por el profesional patrocinante en octubre de 2025, momento en el cual ya se encontraba vencido el plazo para interponer reclamación ante la SEREMI conforme al artículo 12 de la LGUC. En este contexto, la DOM sostiene que posteriormente se efectuó una nueva presentación del mismo proyecto —expediente N° 2025/0725— con el objeto de obtener un segundo rechazo y así habilitar una reclamación fuera de plazo, razón por la cual procedió a rechazar nuevamente la solicitud, por mantener las mismas observaciones ya formuladas en el ingreso anterior.
 - 2.3. Al respecto, efectivamente esta SEREMI tiene conocimiento de dicho ingreso anterior, el cual fue reclamado ante esta Secretaría. Mediante Resolución Exenta N° 3263 se resolvió declarar inadmisibles la reclamación presentada por el arquitecto Daniel Cubillos contra el rechazo de la solicitud de subdivisión del Lote 12 (Rol 371-325) en El Quisco, debido a que el reclamo no cumplía con los requisitos formales establecidos en el artículo 118 bis de la LGUC, específicamente por no haberse acreditado la representación del reclamante ni haberse acompañado los antecedentes timbrados devueltos por la DOM. En consecuencia, esta SEREMI no entró a analizar el fondo del rechazo de la subdivisión.
 - 2.4. Que dicha resolución fue objeto de recurso de reposición por parte del particular, el cual fue resuelto mediante Resolución Exenta N° 1363, de fecha 26.11.2025, que rechazó el recurso presentado en contra de la Resolución Exenta N° 3263, confirmando la inadmisibilidad de la reclamación previa.
 - 2.5. Posteriormente, la Sra. Cristina Morales realizó una presentación ante la Contraloría Regional reclamando respecto de la actuación de esta SEREMI, instancia en la cual se informó lo correspondiente, respecto al cuestionamiento del proceso administrativo de revisión de su reclamación, solicitud que aún no es resuelta por el Órgano Contralor.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

3. Aclarada la cuestión previa respecto de la tramitación del expediente, en relación con la reclamación actual se debe considerar lo siguiente en materia administrativa:
 - 3.1. En primer lugar, en el ámbito meramente procedimental, es pertinente advertir que no resulta procedente que la Dirección de Obras Municipales omita la instancia de informar las observaciones de un expediente en revisión para proceder directamente al rechazo de la solicitud, aun en el supuesto de que el mismo proyecto haya sido presentado anteriormente mediante un ingreso distinto; pues dicha actuación contraviene lo dispuesto en los artículos 116 y 118 de la LGUC y en los artículos 1.4.9 y 1.4.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
 - 3.2. Que, en particular, como señala el artículo 1.4.9 de la OGUC, *“el Director de Obras Municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas”*, suscribiendo un Acta de Observaciones. Asimismo, establece que *“en el evento de que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, este deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados”*.
 - 3.3. En complemento con lo anterior, la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, mediante las instrucciones contenidas en las circulares DDU 313, DDU 382 y DDU 525, ha señalado que la DOM no puede rechazar directamente una solicitud sin antes haber formulado las observaciones correspondientes, estableciendo que debe emitir un acta de observaciones fundada y completa durante la revisión del expediente, lo cual constituye una etapa obligatoria del procedimiento antes de rechazar o aprobar una solicitud de permiso.
 - 3.4. En dicho contexto, el rechazo de una solicitud solo procede cuando el interesado no subsana las observaciones formuladas por la DOM dentro del plazo correspondiente, por lo que no resulta procedente una resolución que rechace directamente la solicitud de permiso sin haberse cumplido previamente dicha etapa.
4. Sin perjuicio de lo anterior, en relación con el fundamento del rechazo emitido por la Dirección de Obras Municipales, cabe señalar lo siguiente:
 - 4.1. En el contexto de que el predio objeto de la solicitud, denominado Lote 12 de la parcelación “Los Jardines de Punta de Tralca”, Rol N° 371-325, corresponde a un predio interior originado por una subdivisión efectuada conforme a la Ley 3.516, actualmente emplazado en área urbana, en zona ZR5, y que, según consta en el Certificado de Informaciones Previas N° 219 de 30.05.2025 se encuentra ubicado en un “Camino Interior”, enfrentando una vía que, de acuerdo a lo informado por el Director de Obras Municipales no se encuentra ejecutada ni corresponde a un bien nacional de uso público, sabe señalar que la subdivisión urbana presentada no daría cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 de la LGUC y en el artículo 2.2.2 de la OGUC.
 - 4.2. Lo anterior, por cuanto no existiría evidencia de que el predio cuente con un acceso permanente al espacio público, tal como lo exige la normativa vigente, al no verificarse el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas para las subdivisiones de suelo, particularmente en lo relativo a la conectividad vial exigida en la LGUC, la OGUC, los criterios establecidos por la Contraloría General de la República y así como por las Circulares DDU N° 487 y 371.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

- 4.3. Al respecto, esta SEREMI estima que, para el caso reclamado, los argumentos expuestos por la Dirección de Obras Municipales resultan pertinentes en cuanto constituyen una observación fundada, considerando que de la normativa citada tiene por objeto cautelar que los lotes que se generan a consecuencia de procesos de subdivisión cuenten de forma permanente con un acceso que les permita incorporarse a la red vial de la respectiva localidad.
- 4.4. En complemento con lo anterior, conforme a lo instruido por la Circular DDU N° 487, el artículo 68 de la LGUC, reglamentado por el artículo 2.3.6 de la OGUC, debe interpretarse en el sentido de que la expresión “acceso” se refiere al acceso a bienes nacionales de uso público. No obstante, esta normativa contempla, de manera excepcional, que en los casos de predios interiores se pueda aceptarse el acceso a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, siempre que éstas sean asimilables a las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de la OGUC, así como a los requisitos de urbanización que dicha disposición contempla.
- Sin embargo, tal situación no se verifica en el presente caso, por cuanto el predio se encuentra desvinculado de la red vial, al no considerar un acceso permanente a una vialidad que garantice su conectividad y adecuada inserción urbana, criterio recogido por la Contraloría General de la República en los dictámenes N° 202.558/2022 y N° 3.503/2014.
- 4.5. En consecuencia, lo anterior debe ser considerado tanto por el particular al momento de presentar el proyecto, como por la Dirección de Obras Municipales en el ejercicio de su función revisora, debiendo ésta última verificar que los lotes resultantes de una solicitud de permiso de subdivisión cuenten con accesos directos a un bien nacional de uso público que garanticen una adecuada inserción urbana, facultad que reviste carácter discrecional, conforme a lo señalado en la referida DDU 487.
5. En conclusión, de conformidad con lo señalado en los puntos anteriores, con los antecedentes tenidos a la vista y en base a las disposiciones normativas previamente señaladas, la reclamación debe acogerse, dejando sin efecto la Resolución DOM Ord. N° 013/2026, de fecha 14.01.2026, debiendo retrotraerse el procedimiento a fin de que se emita la correspondiente acta de observaciones.

RESUELVO :

- I. **ACÓJASE LA RECLAMACION** interpuesta por Cristina Victoria Morales Vallejo, ingresada a OFPA con fecha 20.01.2026, presentada en contra de la Resolución DOM Ord N°013/2026, N° Ingreso 2025/0725, de fecha 14-01-2026, para el predio Rol N° 371-325, emitida por la Dirección de Obras Municipales de El Quisco, que resolvió rechazar la solicitud de permiso, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, debiéndose dejar totalmente sin efecto.
- II. **INSTRÚYASE a la DOM a reemplazar la resolución reclamada por la pertinente acta de observaciones**, en los términos dispuestos en los literales f) y g) del artículo 118 bis, en atención a las consideraciones de hecho y de derecho expuestas en la parte considerativa de la presente resolución. La DOM deberá informar a ésta SEREMI del cumplimiento de ello en un plazo de 5 días hábiles desde la notificación de la presente Resolución, y proseguir con la tramitación de la solicitud en caso que se ingresen las debidas subsanaciones oportunamente.
- III. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución conforme a la distribución.



**TRABAJANDO
PARA USTED**

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

- IV. **PUBLÍQUESE** en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el literal h) del artículo 118 bis de la LGUC.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,



FZV / MVR

DISTRIBUCIÓN:

- Cristina Victoria Morales Vallejo: cmv0112@gmail.com
- Dirección de Obras Municipales de El Quisco: direobras@elquisco.cl; Av. Francia N°11, El Quisco.
- Alcalde de la Municipalidad de El Quisco: Av. Francia 011, El Quisco.
- Consejo Municipal de El Quisco.
- Archivo digital: mbernal@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()