



INT.: 00716-2026

TRABAJANDO PARA USTED

ORD. N.º

1199

- ANT :**
1. Carta N° 1 del Sr. Mauricio Díaz Raffo, ingresada a esta SEREMI MINVU con fecha 18.06.2024, INT. N.º: 582-2024.
 2. Ordinario N° 1051 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 25.06.2024.
 3. Ordinario N° 216 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 30.01.2025.
 4. Oficio N° E16220/2025 de CONTRALORÍA REGIONAL DE LA REGIÓN DE O'HIGGINS de fecha 30.01.2025.
 5. Carta N° 1 del Sr. Mauricio Díaz Raffo, ingresada a esta SEREMI MINVU con fecha 05.02.2025, INT.: 110-2025.
 6. Ordinario N° 577 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 28.03.2025.
 7. Oficio N° E53728/2025 de CONTRALORÍA REGIONAL DE LA REGIÓN DE O'HIGGINS de fecha 03.04.2025.
 8. Carta N° 1 del Sr. Mauricio Díaz Raffo, ingresada a esta SEREMI MINVU con fecha 05.05.2025, INT.: 326-2025.
 9. Oficio N° E130193/2025 de CONTRALORÍA REGIONAL DE LA REGIÓN DE O'HIGGINS de fecha 01.08.2025.
 10. Oficio N° E128840/2025 de CONTRALORÍA REGIONAL DE LA REGIÓN DE O'HIGGINS de fecha 05.08.2025.
 11. Carta N° 1 del Sr. Mauricio Díaz Raffo, ingresada a esta SEREMI MINVU con fecha 02.10.2025, INT.: 811-2025.
 12. Ordinario N° 2036 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 12.11.2025.
 13. Oficio N° E207321/2025 de CONTRALORÍA REGIONAL DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS de fecha 04.12.2025.
 14. Ordinario N° 2270 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 22.12.2025.
 15. Ordinario N° 19 de DIVISIÓN DE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO DDU MINVU de fecha 16.01.2026.
 16. Carta N° 1 del Sr. Mauricio Díaz Raffo, ingresada a esta SEREMI MINVU con fecha 05.03.2026, INT.: 214-2026.
 17. Carta N° 1 del Sr. Mauricio Díaz Raffo, ingresada a esta SEREMI MINVU con fecha 16.04.2026, INT.: 336-2026.
 18. Ordinario N° 869 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 27.05.2026.
 19. Oficio N°: OF127778/2026 de CONTRALORÍA REGIONAL DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS de fecha 06.07.2026.
 20. Ordinario N° 1130 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 14.07.2026.
 21. Ordinario N° 1168 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 21.07.2026.
 22. Oficio N°: OF136557/2026 de CONTRALORÍA REGIONAL DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS de fecha 20.07.2026.
- MAT :** **NAVIDAD: Artículo 4º LGUC.** Responde a solicitud de las propiedades Rol 59-124 y Rol 59-125 de la comuna de Navidad.
- ADJ :** Todos los documentos incorporados en la tabla N° 1 de las páginas 2 y 3 del presente pronunciamiento.

Rancagua, 31 JUL 2026

A: **ROCÍO DE LA MAR ORTIZ PÉREZ**
CONTRALORA REGIONAL
CONTRALORÍA REGIONAL DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

DE: **CHRISTIAN GONZALO VILLEGAS GÁRATE**
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

Junto con saludar cordialmente, y en atención al antecedente N° 19, mediante, Oficio N°: OF127778/2026 de Contraloría Regional del Libertador General Bernardo O'Higgins de fecha 06.07.2026, que reitera denuncia falta de aplicación, supervisión, dilación, y entorpecimiento de la Ley General de Urbanismo por parte de La Municipalidad de Navidad y SEREMI de O'Higgins respecto propiedades **Rol 59-124 y Rol 59-125** de la comuna de Navidad, requerimiento realizado al órgano contralor por parte de Mauricio Díaz Raffo, quien realiza diversas peticiones, entre ellas las siguientes:

- 1- Aplicar de inmediato por parte de Usted el artículo 157 de la LGUC para el Caso C, propiedad Rol 59-125. (Construcción y subdivisión sin permiso en zona de restricción por remoción de masa, R2) se solicita la demolición total.
- 2- Aplicar de inmediato por parte de Usted el artículo 157 de la LGUC para el Caso E, propiedad Rol 59-124. (Construcción y subdivisión sin permiso en zona de restricción por remoción de masa (R2) y sobre Área



TRABAJANDO
PARA USTED

- Afecta a Utilidad Pública definida en PRC) se solicita la demolición total de las construcciones en esta situación.
- 3- Aplicación inmediata del Artículo 23 de la LGUC.
 - 4- Entregar informe completo a Contraloría, solicitando sumario contra la Directora de la Dirección de Obras (DOM) de Navidad, Paulina Peña Rojas, por incumplimiento reiterados a la LGUC.
 - 5- Entregar informe completo al alcalde de Navidad, solicitando sumario contra la Directora de Obras (DOM) de Navidad, Paulina Peña Rojas, por incumplimiento reiterados a la LGUC.
 - 6- Aplicación inmediata del Artículo 22 de la LGUC, en relación a las reiteradas denuncias ingresadas y no resueltas ante la Seremía de O'Higgins que Usted dirige y ante la Dirección de Obras (DOM) de Navidad.

A razón de lo solicitado y en el marco del artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Regional Ministerial procede a remitir a vuestra Contraloría Regional el informe relacionado con las reclamaciones formuladas por el Sr. Mauricio Díaz Raffo respecto propiedades Rol 59-124 y Rol 59-125 y de la aplicación de los artículos 22,23, 157 y 15 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Cabe señalar que, mediante el Ordinario N°19 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, DDU MINVU, de fecha 16.01.2026, en el numeral 10 se indicó a esta SEREMI la necesidad de informar las determinaciones adoptadas y la eventual aplicación del artículo 15 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC, señalando que, atendido el tiempo transcurrido, **la determinación debería ser conclusiva en esta materia**. En dicho pronunciamiento, se indica que dichas determinaciones deberían realizarse en base a "la información actualizada recabada y reportada por la DOM de Navidad", situación que, a la fecha del presente pronunciamiento no ha ocurrido.

En virtud de lo expuesto, y considerando el tiempo transcurrido sin respuesta efectiva por parte de la I. Municipalidad de Navidad, esta Secretaría Regional Ministerial estimó procedente remitir una serie de antecedentes a vuestra Contraloría Regional, a fin de que se determinen las responsabilidades y sanciones que correspondan, lo anterior se remitió recientemente por medio del Ordinario N°1168 de fecha 21.07.2026, donde se incluyeron otras presentaciones, que si bien son realizadas por otras personas, contienen temáticas relacionadas . El seguimiento a los casos expuestos realizado por esta SEREMI se ha catalogado mediante letras para identificar y separar los casos y las materias en las diversas solicitudes asociadas a distintos roles de avalúo fiscal de propiedades de la comuna de Navidad, siguiendo el orden cronológico de los ingresos, el cual ha sido sistematizado y se expone en la siguiente tabla:

N° INT.	FECHA	TIPO DOC.	N° DOC.	REMITENTE	DESTINATARIO	OBSERVACIONES SEREMI MINVU O'HIGGINS	NORMAS TRANSGREDIDAS
376	18/06/2024	CARTA	1	NATALIA VERGARA G.	SEREMI MINVU O'HIGGINS	CASO C: ROL 59-125. AUTO DENUNCIA A INFRACCIONES A LA LGUC POR PARTE DE PROPIETARIO ROL 59-125	ART. 148 LGUC
592	29/07/2024	OFICIO	1258	SEREMI MINVU O'HIGGINS	DOM NAVIDAD	CASO C: ROL 59-125. SEREMI SOLICITA A DOM DAR RESPUESTA DE ACUERDO CON SUS COMPETENCIAS A INT.: 376-2024 QUE SOLICITA APLICACIÓN ART. 148 LGUC.	-
504	12/08/2024	CARTA	1	MAURICIO DIAZ RAFFO	SEREMI MINVU O'HIGGINS	CASO C: ROL 59-125. DENUNCIA Y SOLICITUD DE SUMARIO DOM DE NAVIDAD.	ART. 148 LGUC
756	30/09/2024	OFICIO	1642	SEREMI MINVU O'HIGGINS	DOM NAVIDAD	CASO B: ROL 76-208. CASO C: ROL 59-125. CASO D: ROL 59-227. SEREMI REITERA SOLICITUD INFORMES A DOM INT.: 508-2024 E INT.: 592-2024	-
1075	24/10/2024	OFICIO	36	DOM NAVIDAD	SEREMI MINVU O'HIGGINS	CASO B. CASO C. CASO D. DOM NAVIDAD RESPONDE A INT. N°592 ORD. N°1258 E INT. N°756 ORD. N°1642. SE ADJUNTA REGISTRO DE FISCALIZACIÓN ROL 59-124 Y 59-125. INDICA QUE EVALUARÁ SITUACIÓN. NO CONCLUYENTE	ART. 116 Y 145 LGUC. ART. 5.1.6. Y 5.2.6. OGUC.
154	30.01.2025	OFICIO	E16220	CONTRALORÍA O'HIGGINS	ALCALDE NAVIDAD	CASO C: ROL 59-125. CONTRALORÍA O'HIGGINS REMITE INFORME SOBRE CONSTRUCCIONES EN USO Y SIN PERMISO DE LA DOM DE NAVIDAD, LOCALIZADAS EN LA LOCALIDAD DE LA VEGA DE PUPUYA.	-
225	25/03/2025	CARTA	1	NATALIA VERGARA G.	SEREMI MINVU O'HIGGINS	CASO E: ROL 59-124. AUTO DENUNCIA A INFRACCIONES A LA LGUC POR PARTE DE PROPIETARIO ROL 59-124. SOLICITUD DE APLICACIÓN DE ARTICULOS 22 Y 148 DE LGUC.	ART. 145 Y 148 LGUC. ART. 5.2.1. OGUC.
369	03.04.2025	OFICIO	E53728	CONTRALORÍA O'HIGGINS	MAURICIO DIAZ RAFFO	CASO C: ROL 59-125. CONTRALORÍA O'HIGGINS INDICA QUE NO PROCEDE ACCEDER A LO SOLICITADO EN RELACIÓN A LA FACULTAD ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 23 LGUC.	-
420	17/04/2025	CORREO	1	DOM NAVIDAD	SEREMI MINVU O'HIGGINS	CASO B: ROL 76-208. CASO C: ROL 59-125. CASO D: ROL 59-227. DOM NAVIDAD ADJUNTA INFORME N.º 93 DE FECHA 09-04-2025 ROL 59-125. NO CONCLUYENTE. ADJUNTA DECRETO ALCALDICIO N.º 372/2025 DE FECHA 10-03-2025 QUE ORDENA DEMOLICIÓN DE VIVIENDA ROL 76-208 Y DECRETO ALCALDICIO N.º 461/2025 DE FECHA 28-03-2025 QUE ORDENA DEMOLICIÓN DE VIVIENDA ROL 59-297. RESPUESTA PARCIAL A INT. N°73 ORD. N°216.	-
325	05/05/2025	CARTA	1	MAURICIO DIAZ RAFFO	SEREMI MINVU O'HIGGINS	CASO C: ROL 59-125. INTERESADO COMPLEMENTA INT.: 709 DENUNCIA CASO C Y SOLICITA APLICACIÓN DE ART 23 DE LA LGUC. INFORMA QUE SE HAN REANUDADO CONSTRUCCIONES EN ROL 59-125. NO SE DETECTA CARTA CITADA COMO ADJUNTO DE FECHA 27-04-2025 DIRIGIDA A ALCALDE DE NAVIDAD Y CONCEJO MUNICIPAL.	ART. 59, 116, 145 Y 148 LGUC.
326	05/05/2025	CARTA	1	MAURICIO DIAZ RAFFO	SEREMI MINVU O'HIGGINS	CASO A. CASO B. CASO C. CASO D. CASO E: ROL 59-124. CASO F: ROL 76-244. CASO G: ROL 59-472 ROL 59-473. INTERESADO COMPLEMENTA INT.: 709. DENUNCIA CASO A, B, C, D, SUMA CASOS E, F, G Y SOLICITA APLICACIÓN DE ART 23 DE LA LGUC.	ART. 59, 116, 145 Y 148 LGUC.
361	20/05/2025	CARTA	1	FAMILIAS AFECTADAS MAR AZUL LA VEGA DE PUPUYA	SEREMI MINVU O'HIGGINS	CASO C: ROL 59-125. INTERESADA EN REPRESENTACIÓN DE 15 FAMILIAS AFECTADAS POR SOLICITUD DE DEMOLICIONES EN PREDIO ROL 59-125 SOLICITA ORIENTACIÓN A SEREMI MINVU O'HIGGINS	ART. 145 Y 148 LGUC. ART. 5.2.1. OGUC.

**TRABAJANDO
PARA USTED**

N° INT.	FECHA	TIPO DOC.	N° DOC.	REMITENTE	DESTINATARIO	OBSERVACIONES SEREMI MINVU O'HIGGINS	NORMAS TRANSGREDIDAS
434	16/06/2025	CARTA	1	MAURICIO DIAZ RAFFO	SEREMI MINVU O'HIGGINS	CASO C: ROL 59-125. REITERA DENUNCIA ROL 59-125 SOLICITA INSTRUIR SUMARIO DE REMOCIÓN CONTRA LA DOM DE NAVIDAD Y SOLICITA APLICACIÓN DE ART 23 DE LA LGUC.	ART. 148 LGUC.
977	01/08/2025	OFICIO	E130193	CONTRALORÍA O'HIGGINS	MAURICIO DIAZ RAFFO	CASO C: ROL 59-125. CONTRALORÍA O'HIGGINS REITERA LO CONCLUIDO EN EL OFICIO E53728 EN RELACIÓN A LA FACULTADES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 23 LGUC DE PARTE DE SEREMI MINVU O'HIGGINS Y EN EL ARTÍCULO 148 LGUC DE PARTE DE ALCALDE DE NAVIDAD.	-
811	02/10/2025	CARTA	1	MAURICIO DIAZ RAFFO	SEREMI MINVU O'HIGGINS	CASO A. CASO B. CASO C. CASO D. CASO E. CASO F. CASO G. INTERESADO INDICA FALTA DE RESPUESTA FORMAL A DENUNCIAS INGRESADAS A SEREMI MINVU O'HIGGINS. SOLICITA APLICACIÓN DE ART. 22, 23 Y 157 DE LA LGUC.	-
996	12.11.2025	OFICIO	2036	SEREMI MINVU O'HIGGINS	MAURICIO DIAZ RAFFO	CASO A. CASO B. CASO C. CASO D. CASO E. CASO F. CASO G. SEREMI MINVU O'HIGGINS RESPONDE A INT.: 811-2025 DE FECHA 02-10-2025 Y EMITE PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A APLICACIÓN DE ARTÍCULOS 22º Y 23º LGUC.	-
336	16.04.2026	CARTA	1	MAURICIO DIAZ RAFFO	SEREMI MINVU O'HIGGINS	CASO C. CASO E. INTERESADO REITERA DENUNCIA DE INCUMPLIMIENTOS A LA LGUC POR LA MUNICIPALIDAD DE NAVIDAD Y SEREMI MINVU O'HIGGINS RESPECTO PROPIEDADES ROL 59-124 Y ROL 59-125 SOLICITA APLICACIÓN DE ART. 22, 23 Y 157 DE LA LGUC.	-

I. ANÁLISIS DE RECLAMACIONES

En virtud de las reclamaciones reiteradas del solicitante, y en atención a los casos que aún no han sido resueltos por la I. Municipalidad de Navidad, se realiza un análisis y actualización de los casos referidos a la fecha, los cuales se ponen en conocimiento de esa Contraloría Regional, cuya aplicación del artículo 23 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, versaban sobre quien no tiene ahora la calidad de alcalde de la comuna de Navidad. Del análisis de las denuncias formuladas en contra de la Dirección de Obras Municipales de Navidad, se identifican los siguientes hallazgos:

1. Denuncia Caso C. (denominación en Ordinario N°1168 de fecha 21.07.2026) Falta de aplicación de la LGUC — Rol 59-125.

Mediante el Ordinario N.º 216 de fecha 30.01.2025, esta SEREMI MINVU determinó que la Directora de Obras Municipales de Navidad debería remitir el informe técnico fundado para la aplicación del artículo 148 de la LGUC, debido a que los inmuebles no cuentan con los correspondientes permisos de edificación ni recepción definitiva, vulnerando las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del Plan Regulador Comunal de Navidad. En caso de que el Alcalde suscribiera el correspondiente decreto de demolición, se dispuso la remisión de copia de dicho documento a esta SEREMI. Asimismo, se indicó que, de comprobarse la existencia de usurpaciones ilegales de inmuebles, correspondería la aplicación de las disposiciones de la Ley N.º 21.633, publicada el 24.11.2023.

Con fecha 16.04.2025, la DOM de Navidad envía un avance de su respuesta al Ordinario N.º 216 de fecha 30.01.2025 mediante correo electrónico, el cual fue ingresado por oficina de partes con fecha 17.04.2025 y numero INT.: 420-2025. Este correo adjunta el Informe N.º 93/2025 de fecha 09.04.2025 en donde informa sobre la fiscalización del lote rol 59-125, realizada con fecha 28.03.2025, en la que se cita a los propietarios de las construcciones para el 31.03.2025, por incumplimientos a las disposiciones de la LGUC. En dicho informe se constata la existencia de 19 edificaciones con destino habitacional, de las cuales 15 se encuentran habitadas, ninguna contando con permiso de edificación ni recepción de obras definitiva. En la citación del 31.03.2025, los propietarios informan que sus viviendas fueron construidas y habitadas desde el año 2018, habiendo tramitado su regularización a través de Bienes Nacionales, señalando que el expediente de cada habitante del Lote 4, Manzana A, del rol 59-125 se encuentra ingresado en dicha oficina. En virtud de lo expuesto, la DOM de Navidad solicita pronunciamiento de esta SEREMI para evaluar la posibilidad de radicar a las familias en el mismo asentamiento, reconociendo que las edificaciones se emplazan en zona R2 de Restricción por riesgo de remoción del Plan Regulador Comunal de Navidad, donde no está permitido el uso habitacional, a fin de ponderar las condiciones establecidas en el artículo 148 de la LGUC y solicitar pronunciamiento de SERNAGEOMIN respecto del riesgo para la vida humana que implica generar asentamientos en dicha zona.

Con fecha 16.05.2025, 15 familias afectadas por la solicitud de demolición de sus viviendas ingresaron solicitud de orientación mediante correo electrónico, ingresado por oficina de partes con fecha 20.05.2025 al cual se le asignó el numero interno INT.: 361-2025. Las familias propietarias de las construcciones ubicadas en el rol 59-125 indican que sus propiedades se encuentran en zona R2, lo cual *"ha impedido realizar regularización de nuestras propiedades en bienes nacionales y regularización de nuestras viviendas"*, y que dicha situación *"ha complicado tener servicios básicos para cada hogar, como electricidad y agua potable"*, contando actualmente con abastecimiento de agua provisto por la municipalidad.

En virtud de lo anterior, esta SEREMI ha instruido a la DOM de Navidad ejercer sus competencias de fiscalización conforme al artículo 148 de la LGUC, reiterándose que las medidas de fiscalización y eventuales

TRABAJANDO PARA USTED

demoliciones corresponden a la autoridad comunal competente, sin perjuicio del deber de supervigilancia de esta SEREMI conforme al artículo 4° de la LGUC.

Con fecha 01.08.2025, su Contraloría Regional de O'Higgins mediante su oficio E130193 reitera lo concluido en el Oficio E53728 en relación a la facultad establecida en el artículo 23 de la LGUC, concluyendo que *"respecto a la aplicación del artículo 23 de la aludida LGUC, ello es una atribución radicada en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o en las Secretarías Regionales Ministeriales respectivas, por lo que no resulta procedente acceder a lo solicitado"*. En relación a la aplicación del artículo 148 de la LGUC en relación con la propiedad rol 59-125, "Caso C", hace presente que *"constituye una atribución facultativa del alcalde decretar la demolición de las respectivas obras, aplicar las sanciones que procedan o adoptar las medidas que resulten pertinentes, considerando para ese efecto los antecedentes de hecho y de derecho de que disponga"*.

1.1. Aplicación artículos 22, 23 y 157 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Con fecha 02.10.2025, el Sr. Mauricio Díaz Raffo ingresa la Carta N° 1 por la oficina de partes de esta SEREMI, numero interno INT.: 811-2025, en donde indica la falta de respuesta formal a las denuncias ingresadas a esta SEREMI MINVU O'HIGGINS, solicitando la aplicación de los artículos 22, 23 y 157 de la LGUC, cuya aplicación del artículo 23 versaba sobre el ahora ex alcalde de dicha comuna. En relación al denominado "Caso C", señala que al 02.10.2025 *"se sigue construyendo y ampliando las viviendas en infracción al PRC, LGUC y OGUC"*, indicando que *"el Alcalde no ha firmado el decreto de demolición"*.

En relación con la solicitud de aplicación de los artículos 22, 23 y 157 de la LGUC se puede indicar que esta fue desestimada por esta SEREMI según lo indicado en el Ordinario N.º 2036 de fecha 12.11.2025, y posteriormente mediante el Ordinario N.º 2270 de fecha 22.12.2025 por las razones indicadas al solicitante, copiando a su Contraloría y a la directora de Obras de Navidad, indicando en el mismo acto que *"le correspondería primeramente a la I. Municipalidad de Navidad, en su rol de administración activa del territorio, definir las acciones procedentes en la materia y realizar el debido seguimiento y eventuales fiscalizaciones, además de realizar una actualización e informe de las acciones tanto realizadas como futuras en relación a los casos expuestos, debiendo velar por el cumplimiento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, realizando todas las acciones que permitan que estas disposiciones técnicas y legales cumplan a cabalidad con la legislación vigente y todas las normas en materia de urbanismo y construcciones."*

1.2. Aplicación artículo 15 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

En el marco de lo expuesto, y de acuerdo con lo indicado en el artículo 15° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que indica que si las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, en el desempeño de sus labores o por denuncia fundada de cualquier persona, tuvieren conocimiento de que algún funcionario, en el ejercicio de sus funciones, ha contravenido las disposiciones de esta ley, de su ordenanza general o de aquellas contenidas en los instrumentos de planificación territorial vigentes en la comuna, deberán solicitar la instrucción del correspondiente sumario administrativo a la Contraloría General de la República, debiendo informar de ello al Alcalde respectivo, para los efectos legales a que haya lugar y al Concejo Municipal, para su conocimiento.

En relación con lo anterior, se informa que, mediante Ordinario N°1168 de fecha 21.07.2026, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo, al amparo del citado artículo 15° de la Ley General de urbanismo y Construcciones, solicitó al Ente Contralor instruir un sumario administrativo al Director de Obras u otros funcionarios involucrados en el asunto expuesto precedentemente, de la Dirección de Obras Municipales de Navidad, por los hechos analizados en el presente oficio, y cuyos antecedentes se adjuntaron.

2. Denuncia Caso E. Falta de aplicación de la LGUC — Rol 59-124.

Con fecha 05.05.2025, el Sr. Mauricio Díaz Raffo, ingresa la Carta N°1 por la oficina de partes de esta SEREMI, numero interno INT.: 326-2025, donde indica el incumplimiento al Plan Regulador Comunal en sus zonas R2 y en áreas de afectación de utilidad pública, denunciando una falta de fiscalización respecto de las construcciones existentes. Se hace referencia a la autodenuncia de la Sra. Natalia Vergara Godoy, presidenta de la Comunidad Mar Azul, quien solicitó la demolición de las construcciones en representación legal de dicha comunidad, correspondientes a las propiedades individualizadas en el rol 59-124, lote A3.

2.1. Aplicación artículos 22, 23 y 157 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Con fecha 02.10.2025, el Sr. Mauricio Díaz Raffo, ingresa la Carta N°1 por la oficina de partes de esta SEREMI, numero interno INT.: 811-2025, en donde indica la falta de respuesta formal a las denuncias ingresadas a esta SEREMI MINVU O'HIGGINS, **solicitando la aplicación de los artículos 22, 23 y 157 de la LGUC, cuya aplicación del artículo 23 versaba sobre el ahora ex alcalde de dicha comuna.**

TRABAJANDO PARA USTED

En relación al denominado "Caso E", el interesado solicita aplicar el artículo 157 de la LGUC para la propiedad Rol 59-124, solicitando la demolición total de las construcciones en esta situación, situación que fue desestimada por esta SEREMI según lo indicado en el Ordinario N.º 2270 de fecha 22.12.2025, referido precedentemente.

Se puede indicar que, en la actualidad se encuentra en desarrollo una solicitud de regularización al amparo de la Ley N.º 20.234, presentada por la Sra. Natalia Vergara Godoy y el patrocinio del Sr. Mauricio Díaz Raffo para los lotes A2, A3 y D1, correspondientes a los roles 59-123, **59-124** y 59-141. Esta SEREMI se pronunció mediante el ORD. N.º1248 de fecha 26.07.2024, autorizando excepciones al largo y ancho de las vías para los tres lotes del proyecto, estipulando que deberían ejecutarse las dotaciones de servicio de agua potable, alcantarillado, gas cuando correspondiera, y pavimentación conforme a las exigencias mínimas del artículo 3.2.6 de la OGUC.

Mediante el Ordinario N.º 869 de fecha 27.05.2026, esta SEREMI emitió pronunciamiento técnico-legal desfavorable respecto de la solicitud de saneamiento y regularización del "*Loteo Mar Azul*", roles 59-123, 59-124 y 59-141, acogida a la Ley N.º20.234, concluyendo que el rechazo emitido por la DOM de Navidad se ajusta a derecho en lo sustantivo, por los siguientes fundamentos: el expediente no acredita residencia permanente consolidada antes del 31.12.2018 en los porcentajes mínimos exigidos por la ley; no acredita alcantarillado, alumbrado público ni pavimentación, todos exigibles para área urbana conforme al artículo 4º inciso segundo de la Ley N.º20.234 y al artículo 3.2.6 de la OGUC; y si bien esta SEREMI había autorizado previamente excepciones al largo y ancho de las vías, ello no eximía de la exigencia de pavimentación, requisito que el expediente tampoco acredita.

2.2. Aplicación artículo 15 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

En el marco de lo expuesto, y de acuerdo con lo indicado en el artículo 15º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que indica que si las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, en el desempeño de sus labores o por denuncia fundada de cualquier persona, tuvieren conocimiento de que algún funcionario, en el ejercicio de sus funciones, ha contravenido las disposiciones de esta ley, de su ordenanza general o de aquellas contenidas en los instrumentos de planificación territorial vigentes en la comuna, deberán solicitar la instrucción del correspondiente sumario administrativo a la Contraloría General de la República, debiendo informar de ello al Alcalde respectivo, para los efectos legales a que haya lugar y al Concejo Municipal, para su conocimiento.

Finalmente, en relación con lo anterior, se informa que, mediante Ordinario N.º1168 de fecha 21.07.2026, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo, al amparo del citado artículo 15º de la Ley General de urbanismo y Construcciones, solicitó a vuestra Contraloría instruir un sumario administrativo al Director de Obras u otros funcionarios involucrados en el asunto expuesto precedentemente, de la Dirección de Obras Municipales de Navidad, por los hechos analizados en el presente oficio, y cuyos antecedentes se adjuntaron, expuestos tanto en el oficio mencionado precedentemente como también en el presente oficio.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,


CHRISTIAN GONZALO VILLEGAS GÁRATE
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS



- Sra. Rocio de la Mar Ortiz Perez, Contralora Regional del Libertador General Bernardo O'Higgins [Gamero N.º261, Rancagua]
- División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, DDU MINVU
- Sección Jurídica, SEREMI MINVU O'HIGGINS
- Art. 7º Ley de Transparencia, SEREMI MINVU O'HIGGINS
- Archivo Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, SEREMI MINVU O'HIGGINS
- Archivo Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, DDUI SEREMI MINVU O'HIGGINS