

Arica, 20 MAY. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 223

**VISTOS:**

- a) Ley 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado;
- b) Ley 16.391 que crea el MINVU;
- c) Ley 19.880, que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos del Estado.
- d) Ley 21.718 sobre Agilización de Permisos de Construcción.
- e) Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 13 de abril de 1976, y sus modificaciones, que aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones
- f) Carta de reclamación ingresado a la SEREMI MINVU de Arica y Parinacota con fecha 03 de noviembre de 2025 por Andres Bu-Autun, Propietario del predio ubicado en Calle 2, sitio 1, Población la Libanesa, Arica.
- g) Oficio Ordinario N°825 de fecha 06 de noviembre de 2025, emitido por la SEREMI MINVU de Arica y Parinacota al Director de Obras Municipales de Arica, solicitando informe fundado al efecto conforme al art. 118 de la L.G.U.C.
- h) Lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- i) Ord. N°3053, ingresado a esta Secretaría Regional con fecha 21 de noviembre de 2025, emitido por la Dirección de Obras Municipales de Arica, en respuesta a la solicitud de informe fundado requerido por esta SEREMI MINVU especificado en punto anterior.
- j) La Resolución N° 36 de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de toma de razón;
- k) El Decreto Supremo en trámite del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que designa al suscrito como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Arica y Parinacota.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, mediante carta ingresada a esta SEREMI MINVU de la Región de Arica y Parinacota con fecha 03 de noviembre de 2025, don Andres Bu-Autun, deduce reclamación en contra del Ord. N° 2570-2025 de la Dirección de Obras Municipales de Arica, por rechazar la solicitud de Anteproyecto de Loteo del predio ubicado en Calle 2, sitio 1, Población la Libanesa, comuna de Arica, indicando que existen los siguientes vicios:
  - A. Ausencia de Resolución fundada (Art. 116 inciso 7°, 118 y 118 bis de la LGUC.)  
Indica el reclamante que la decisión de rechazo se contiene en un "mero oficio ordinario" y no en una resolución fundada como lo exige la LDUC.
  - B. Formulación de nuevas observaciones (art. 116 inciso 7° de la LGUC y 1.4.9 de la OGUC.)  
Argumenta que el ord. N° 2570 introduce nuevas exigencias u observaciones en la etapa terminal del procedimiento, infringiendo la unidad del acto administrativo
  - C. Aplicación ilegal de normas de urbanización a la apertura de vías y transgresión al principio de eficacia.  
Expresa que las exigencias que realiza DOM en su ord. N° 1453/2025 y or. N° 2570/2025 no corresponden a la etapa de anteproyecto.
  - D. Defectos en la motivación y omisión de valoración de prueba.  
Acusa el reclamante que DOM omite expresar las razones por las cuales no tuvo por subsanadas las observaciones. En otras palabras, omite pronunciarse sobre los antecedentes y argumentaciones hechos valer por él.
  - E. Transgresión del principio de no agravamiento.  
Indica que el ord. N° 2570 agrava la situación inicial del solicitante al no considerar como válida la resolución N° 4797/2017 dictada por la misma Dirección de Obras,

resolución que no ha sido modificada ni derogada, encontrándose plenamente vigente.

En su petitorio, el reclamante solicita lo siguiente:

- a. Tener por deducido a tramitación el presente Reclamo de Ilegalidad en contra del Ord, N°2570-22025 de la DOM de Arica.
  - b. Declarar que se da lugar al reclamo, por adolecer el acto impugnado de vicios de forma y fondo, en concreto, por tener vicios de legalidad.
  - c. Declarar que el Anteproyecto de Loteo debió haberse concedido por la DOM.
  - d. Que la vigencia del Anteproyecto es de 1 año, por requerir el pronunciamiento de otras reparticiones públicas según indica la propia DOM en su Ord. 2570/2025.
  - e. Ordenar a la Dirección de Obras Municipales de Arica otorgar la aprobación del Anteproyecto de Loteo, sin más trámites, previo pago de los derechos municipales correspondientes, reducidos en un 50%, conforme lo establece la LGUC.
  - f. En subsidio y para el caso de que la solicitud anterior no sea acogida, se instruya a la DOM invalidar el Ord. N°1453/2025, de fecha 04 de junio de 2025, sobre observaciones, y los actos posteriores al mismo, incluido Ord. N°2570/2025 de rechazo, principalmente a la dictación de nuevas observaciones, por segunda vez.
2. Que, la solicitud de Anteproyecto de Loteo ingresada a la Dirección de Obras Municipales se desarrolló conforme a las siguientes fechas:
- Con fecha 02 de mayo de 2025, se ingresó la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Loteo en la Dirección de Obras Municipales de Arica.
  - Mediante Ord. N° 1453/2025, de fecha 04.06.2025 la Dirección de Obras Municipales emite observaciones a la Solicitud de Anteproyecto.
  - Mediante Carta de fecha 03.09.2025 se ingresa la Subsanción a las observaciones.
  - Mediante el Ord. N°2570/2025, de fecha 02.10.2026 la Dirección de Obras Municipales rechaza la Solicitud de Anteproyecto de Loteo mediante el Ord. N°2570-2025, de fecha 02 de octubre de 2025.
3. Que, el reclamo emitido por Andrés Bu-Autun, propietario, ha sido presentado oportunamente dentro de los plazos de 30 días estipulado en el artículo 118° de la LGUC., considerando que el rechazo a la Solicitud de Anteproyecto de Loteo fue realizado por la Dirección de Obras Municipales de Arica mediante Ord. N° 2570/2025, de fecha 02.10.2025, y notificado a la arquitecta patrocinante mediante correo electrónico de fecha 03.10.2025.
4. Que, esta Secretaría Regional Ministerial dirigió oficio N°825 con fecha 06 de noviembre de 2025 a la Dirección de Obras Municipales de Arica, requiriendo informe fundado conforme al Art. 118 bis de la LGUC.
5. Que, la Dirección de Obras Municipales de Arica respondió mediante el Ord. N°3053 de fecha 21 de noviembre de 2025, señalando en lo pertinente que:

*"El predio al cual hace mención el recurrente, según registro de propiedad fojas 1999 N°1278 del año 1998 inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, proviene de la subdivisión del predio agrícola denominado "Libanesa" ubicado en el Valle de Lluta, de esta comuna, individualizado en le Plano archivado bajo el N°42, del año 1985, el cual estableció 13 lotes. El que nos importa, corresponde al Lote N°1 con medidas regulares de 320 x 400 metros con una superficie total de 128.000 m2.*

*Dado que esta subdivisión estaba, al año 2007, emplaza en área rural y no presentaba acceso a los predios resultantes de la subdivisión, se solicitó al Comité Mixto (Agricultura-Urbanismo-Turismo-Bienes Nacionales I Región) la "apertura de vías", informando favorablemente su apertura de vías con el Oficio Ord. N°A-0012 de fecha 03 de julio de 1998, condicionando su actuar a los siguientes designios:*

- *Deberá obtenerse autorización de empalme de las vías a un espacio de uso-público en este caso, Avenida Pedro Lagos- a través de la Línea del Ferrocarril Arica-Tacna.*

- Las vías tendrán un ancho mínimo de 10,00 m. y deberá al menos formarse calzada en tierra.
- En las escrituras de transferencia deberá dejarse expresa constancia de prohibición de cambio de uso de suelo (D.L. N°3516.-)
- Deberá recabarse de Dirección de Obras Municipales de Arica el permiso y recepción de las obras de urbanización (apertura de vías).

La Dirección de Obras Municipales (DOM) a través de la Resolución N°2843 de fecha de 24 de junio de 2008 autorizó la apertura de vías, conforme lo indicado el Comité Mixto en su oficio, dando las siguientes instrucciones:

- Ejecutar una vía de 155 m. de largo por 14 m de ancho denominada calle 1 y una vía de 419,98 m. de largo por 10,00 m de ancho denominada calle 2.
- Además, indicó en sus vistos, "lo señalado en el art. 68° de la LGUC y en el DL 3516 de 1980. "
- En su parte resolutive la Dirección de Obras deja expresamente señalado que "al solicitar la recepción de la vía, deberá presentar la autorización de la Dirección de Vialidad para el empalme con la Avenida General Lagos del Loteo Agrícola Villa Frontera y considerar disco Pare"

Luego la DOM emite la Resolución N°4797 de fecha 31 de agosto de 2017, por la cual recibe la vía autorizada en la Resolución N°2843 de fecha 11 de septiembre de 2008, destacando en sus vistos, lo siguiente:

- Acta de recepción de apertura de vías suscrita por el arquitecto del Depto. de Urbanismo, en la que constata visualmente la señalética (disco Pare y cruce de FFCC) en la que consta el certificado N° 30 de la Dirección de Tránsito de la Municipalidad de Arica, dando visto bueno a las dimensiones y materialidad conforme al Manual de señalización de tránsito.
- Lo señalado en el art. 68 LGUC.
- Resuelve recibir la vía indicada en la Res. 2843/2008, e incorpórese al dominio de uso público las vías recibidas mediante la presente resolución (4797/2017).

6. Que, conforme los antecedentes contenidos en el reclamo y el informe precitado, es posible colegir lo siguiente:

- a) El reclamo presentado dice relación con el rechazo del expediente de Solicitud de anteproyecto de loteo, el cual fue rechazado conforme al artículo N° 1.4.9. O.G.U.C.
- b) Que el loteo objeto del anteproyecto se ubica en un sector urbano.
- c) Que el motivo del rechazo por parte de la Dirección de Obras Municipales de Arica (DOM) se debe al incumplimiento de la obligación de subsanar 2 de 6 observaciones realizadas por la Dirección de Obras Municipales, en conformidad al inciso final del artículo 1.4.9. OGUC. Las observaciones no subsanadas son las siguientes:

"2) la calle N° 2, donde se empalma su anteproyecto de loteo no corresponde a una vía existente. No presenta recepción de urbanización y, por lo tanto, no es un bien de uso público. El anteproyecto de loteo debe contemplar empalmes con vías ya existentes.

- Los sitios del loteo resultante no cuentan con un acceso que garantice la adecuada inserción urbana y que permitan la circulación y desplazamiento peatonal desde y hacia el loteo resultante.
- La Resolución N° 4797/2017 que recibe la apertura d vía no cuenta con proyectos de urbanización conforme lo señalado en el Ord. N° A-012 de fecha 03/07/1998, documento del Comité Mixto que informa apertura de vías Sector Chacalluta, en su punto 2, da una serie de condiciones que cumplir, que cito textualmente, entre ellas:
  - Obtener autorización de empalme de la vía a un espacio de uso público (A. Pedro lagos) a través de la línea férrea, es decir, autorización de FFCC Arica-Tacna (documento inexistente)
  - Debe recabar en la DOM el permiso y recepción final de urbanización. (documentos nunca elaborados)

3) Se requiere que indique el destino que tendrán los lotes resultantes para efecto de aplicar la normativa asociada al uso de suelo. Si los lotes resultantes fuesen destinados a vivienda, se indica lo siguiente:

- NO cumple con las condiciones de vialidad establecidas en el PRCA para su zona. De acuerdo a lo normado, se indica una condición especial para el uso residencial, permitido sobre 2 hectáreas o más, este se debe presentar con calles y bandejón arborizado de 10m mínimo en todo su perímetro.

- No es posible considerar la vía propuesta como un pasaje de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.3.3 OGUC. En plano de detalle acceso.” (sic)

7. Que, el artículo 3.1.4 de la OGUC, señala la documentación que se debe acompañar para que DOM apruebe un anteproyecto de loteo.
8. A su turno el artículo 68 de la LGUC dispone que *“Los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente.”, norma que se conjuga con lo prescrito en el artículo 2.3.6. de la OGUC, que indica que “En zonas urbanas, todo lote resultante de una subdivisión o loteo deberá contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el Instrumento de Planificación Territorial, destinada a circulación vehicular.”*
9. La norma antes transcrita se relaciona con lo dispuesto en el artículo 136 inciso primero de la LGUC, cuyo tenor literal es el siguiente: *“Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.”* (sic)
10. Que, esta Secretaria Regional en lo que respecta a los antecedentes entregados por el Reclamante, y los aportados por la Dirección de Obras Municipales de Arica señala lo siguiente:

- Respecto a la Ausencia de Resolución fundada (Art. 116 inciso 7º, 118 y 118 bis de la LGUC.

Que, el reclamante sostiene la existencia de un vicio en la forma en que la Dirección de Obras Municipales manifestó el rechazo de la solicitud, por cuanto este se habría materializado mediante un oficio y no a través de un acto administrativo formal del tipo resolución, como lo establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sobre el particular, cabe precisar que, si bien el rechazo se expresó mediante un oficio, dicho instrumento contiene una manifestación inequívoca de voluntad por parte de la autoridad competente, en orden a no autorizar el permiso solicitado, configurándose así una decisión administrativa susceptible de impugnación. En efecto, lo relevante para efectos del ejercicio de la acción prevista es la existencia de una decisión de autoridad que produzca efectos jurídicos desfavorables para el interesado.

En tal contexto, desatender el rechazo fundado exclusivamente en la forma adoptada para exteriorizar la decisión implicaría declarar la inadmisibilidad del reclamo, privando al reclamante de toda vía de revisión administrativa y colocándolo en una situación de indefensión, resultado que no se aviene con los principios de impugnabilidad de los actos administrativos, tutela administrativa efectiva y acceso a los mecanismos de control de legalidad que informan nuestro ordenamiento jurídico.

- Respecto a la Formulación de nuevas observaciones (art. 116 inciso 7º de la LGUC y 1.4.9 de la OGUC

Que, el reclamante sostiene que la Dirección de Obras Municipales no emitió en un solo acto la totalidad de las observaciones a la Solicitud de Anteproyecto.

Mediante Ord. N° 1453/2025, de fecha 04.06.2025 la Dirección de Obras Municipales emite 06 observaciones a la Solicitud de Anteproyecto.

Mediante carta de fecha 03.09.2025 se ingresa la Subsanación a las observaciones.

Mediante el Ord. N°2570/2025, de fecha 02.10.2026 la Dirección de Obras Municipales informa que la subsanación ingresada mantiene 03 observaciones, rechazando la Solicitud de Anteproyecto de Loteo.

En ese sentido, La Dirección de Obras Municipales emitió observaciones al documento original de fecha 02 de mayo de 2025, en el cual no se aclaraba el destino de los lotes resultantes.

Respecto al Ord. N° 2570/2025, la Dirección de Obras Municipales informa que se realizaron adecuaciones a la propuesta de anteproyecto revisado, y al no poder realizar nuevas observaciones, se dio por incumplida la subsanación.

He de informar que no se cuenta con una copia fiel de la propuesta de subsanaciones, por lo cual no se puede refutar lo observado por la Dirección de obras Municipales.

- Respecto a la aplicación ilegal de normas de urbanización a la apertura de vías.

Que, como ya se ha establecido, el motivo del rechazo por parte de la Dirección de Obras Municipales de Arica (DOM) se debe al incumplimiento de la subsanación de las observaciones levantadas; observaciones relativas a la falta de vía, conforme los requisitos señalados en el art. 68 LGUC, concretamente en: *"Los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones de la presente ley su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente."*

En efecto, la apertura de vía fue autorizada por la Dirección de Obras Municipales de Arica mediante Resolución N°2843 de fecha 11 de septiembre de 2008, previa autorización del comité mixto por emplazarse en área rural. Las obras autorizadas correspondían a una vía de 155 m. de largo por 14 m de ancho denominada calle 1 y una vía de 419,98 m. de largo por 10,00 m de ancho denominada calle 2, cuya terminación correspondía a calzada de tierra.

Como dicta el art. 1.4.17 de la OGUC, *"El permiso caducara automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si estas hubieran permanecido paralizadas durante el mismo lapso."*

*Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto"*

Que se tiene especialmente presente, la modificación del Plan Regulador de Arica del año 2009 otorgó una condición urbana al sector donde se emplaza la subdivisión la Libanesa, siendo esta en la actualidad una "Zona Parque Empresarial ZPE". El tener la condición de área urbana, obliga al propietario a ejecutar las obras de urbanización, conforme al 2.2.4. numeral 1 de la OGUC, excepto que el Permiso de Apertura de Vía fuera otorgado con anterioridad a la Modificación del Plan Regulador Comunal de Arica. Dicho esto, el permiso de apertura de vía de la subdivisión de la Hacienda la Libanesa mantuvo la vigencia hasta el año 2011.

Que si bien es cierto la resolución N°4794 de fecha 31.08.2017 incorporó a dominio público las vías calle 1 y calle 2 de la subdivisión de la Hacienda la Libanesa; no es posible acreditar que se hayan recepcionado todas las obras asociadas al Permiso de Apertura de vías, lo que queda en manifiesto en el Acta de Recepción de Apertura de vías emitida con fecha 28.08.2017 por el Dpto. de Urbanismo de la DOM de Arica el cual deja explícito que la recepción queda *"supeditada a la autorización de la entidad correspondiente para el empalme con la Av. General Pedro Lagos del Loteo Villa La Frontera."*

11. Que a efectos de constatar in situ el cumplimiento de dicha condición, esta Secretaría Regional Ministerial efectuó una visita inspectiva el día 31 de marzo de 2026, constatando la existencia de la vía denominada Calle 1, de 155 metros de longitud por 14 metros de ancho, y de la Calle 2, de 419,98 metros de longitud por 10 metros de ancho, ambas conformadas por tierra compactada. Asimismo, se verificó la presencia de algunas obras de urbanización, entre ellas la red de agua potable, instalaciones de electrificación y alumbrado público. No obstante, la condicionante señalada en el Acta de Apertura, relativa al empalme con la avenida General Pedro Lagos del Loteo Villa La Frontera —con una vía férrea intermedia—, no se encuentra ejecutada. En ese sentido, es importante considerar que para empalmar con la Av. General Pedro Lagos, y dar cumplimiento al Art. 2.3.6 de la OGUC, requiere de autorización de las obras del cruce ferroviario particular; a la sazón la Ley General de Ferrocarriles DS. N°1157/1931, el numeral 6° del Art. 58 establece que *"Los cruces particulares deberán cumplir con todas las medidas de*

*seguridad que las empresas indiquen y se mantendrán siempre cerrados, y sólo se abrirán bajo la responsabilidad de sus dueños o usuarios únicamente en el momento de servirse de ellos. Se presume de la responsabilidad del dueño o usuario del cruce todo accidente de atropellamiento que en él ocurra.”*

12. Finalmente, la Resolución N° 4794/2017 no incluyó en los vistos los requisitos exigidos para la ejecución de obras de apertura de vías, como la autorización para el empalme con la avenida General Pedro Lagos, considerando la existencia de una vía férrea en el sector. En consecuencia, aunque se constata la ejecución de obras de urbanización en las calles 1 y 2 de la subdivisión de la Hacienda La Libanesa, no existe registro alguno que acredite la autorización del denominado “cruce ferroviario particular”, así como también la recepción de las obras de empalme hacia la vialidad local en el Bien Nacional de Uso Público (BNUP) correspondiente.

Dicho esto, la solicitud de anteproyecto de loteo del lote 01 no da cumplimiento con la obligación de enfrentar a un Bien Nacional de Uso Público como señala la DDU 371 numeral 4°, toda vez que no se encuentra conectada a la trama urbana que acredite el cumplimiento del art. 68 de la LGUC.

13. Que la parte reclamante acusa un vicio de ilegalidad por transgresión del principio de no agravamiento, también conocido universalmente en el derecho como non reformatio in peius (prohibición de reformar a peor), que es una garantía jurídica que impide a la autoridad administrativa modificar un acto o sanción en perjuicio del administrado si este es el único que ha recurrido la decisión. Sobre el particular, y en un escaso desarrollo de su argumento, indica que la DOM al no considerar como válida la resolución 4797/2017, ha dejado de aplicar una norma jurídica vigente. Que esta afirmación deberá ser descartada, toda vez que las observaciones no subsanadas emana de normas de rango legal, como aquellas señaladas en los considerandos 7 a 9. Normas insoslayables respecto a lo cuales la resolución N° 4797/2017 debe estar subordinada y no a la inversa. Desde otra perspectiva la aplicación de la ley ha de primar respecto de los alcances de una resolución administrativa.
14. Que la competencia otorgada por el artículo 12 de la LGUC a las Secretarías Regionales Ministeriales para resolver las reclamaciones interpuestas por particulares interesados en contra de las resoluciones dictadas por el Director de Obras Municipales y de los rechazos señalados en el inciso tercero del artículo 118, opera en los casos de contravención a las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas sobre construcción y urbanización contenidas en esta ley, su Ordenanza General o los instrumentos de planificación territorial, o normas técnicas de aplicación obligatoria, que en el caso de marras no se advierte, según se ha razonado en el cuerpo de este instrumento.

#### **RESOLUCIÓN:**

1. **SE RECHAZA LA RECLAMACIÓN** presentada por Andrés Bu-Autun, propietario, en contra de la decisión de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Arica, que rechaza la solicitud de Anteproyecto de Loteo para predio ubicado en Calle 2, sitio 1, Población La Libanesa, de la comuna de Arica contenida en el Ord. N° 2570-2025 de la Dirección de Obras Municipales de Arica.
2. **NOTIFIQUESE**, mediante carta certificada o correo electrónico al reclamante. Sirva esta resolución como atento y suficiente oficio conductor.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE.**

**FRANCISCO JOSÉ ANTONIO MEZA HERNÁNDEZ**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**

PVR/ARK/KDM/KAM

#### **DISTRIBUCIÓN:**

- RECLAMANTE EDIFICIO EMPRESARIAL 391 OFICINA 61
- DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA.
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO SEREMI MINVU DE ARICA Y PARINACOTA.

- SECCIÓN JURÍDICA SEREMI MINVU DE ARICA Y PARINACOTA.
- ARCHIVO