



**TRABAJANDO
PARA USTED**

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N°096 DE FECHA 22.04.2026, PREDIO ROL 01294-00004, PRESENTADA POR LEONARDO SALAZAR, COMUNA DE QUILPUÉ.

RESOLUCIÓN EXENTA N°

559

VALPARAÍSO,

17 JUL. 2026

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 Leonardo Salazar de fecha 12.05.2026, que interpone un reclamo conforme a los artículos 12 y/o 118 de la LGUC, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Quilpué, con motivo de la emisión de la Resolución de Rechazo N°096/2026 de fecha 22.04.2026, para el predio Rol N°01294-00004;
- h) Oficio Ord. N°969 de fecha 22.05.2026 de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que Solicita informe a la Dirección de Obras de Quilpué.
- i) Oficio Ord. N°532 de fecha 07.07.2026 de la Dirección de Obras de Quilpué, registrado en OFPA con fecha 08.07.2026 que responde a solicitud de informe.
- 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) La Resolución 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;
- l) El Decreto Supremo (V. y U.) N°51 de fecha 25 de marzo de 2026, que me designa en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en 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 el arquitecto Leonardo Salazar Olguin, mediante la cual, interpone un reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Quilpué, con motivo de la emisión de la Resolución de Rechazo N°096/2026 de fecha 22.04.2026, referida a la presentación de una Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva en predio Rol SII N° 01294-00004, de la comuna de Quilpué.

De acuerdo a lo que se aprecia de la presentación, el reclamante sostiene en lo medular, cumplir con las normas vinculadas a muros de adosamiento y que el rechazo no se ajustaría a derecho, argumentando que el proyecto cumpliría a su vez, con las exigencias de resistencia al fuego establecidas en la OGUC, ya que los muros perimetrales de albañilería de la edificación, poseerían una resistencia al fuego F-180, superior a la exigida para muros divisorios y adosamientos, respaldándose además en el pronunciamiento ORD. N°1281 de esta SEREMI MINVU. Asimismo, expone que existen casos similares aprobados previamente por la misma DOM de Quilpué, lo que evidenciaría criterios contradictorios y arbitrarios en la aplicación de la normativa asociada al caso. Finalmente, solicita a la SEREMI revisar la legalidad del rechazo, determinar posibles infracciones normativas por parte de la DOM y, en caso de corresponder, ordenar la aprobación del permiso de edificación conforme a la Ley 21.718.

2. 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, dispuesta a través del artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y al procedimiento establecido por el artículo 118 bis de la LGUC, procederemos a dar respuesta a su solicitud, remitiendo copia de nuestra Resolución a la Dirección de Obras Municipales para fines pertinentes.
 - 2.1. En primer lugar, de conformidad al procedimiento de los artículos 12 y 118 bis de la LGUC, a través de nuestro oficio Ord. N°969 de fecha 22.05.2026, se solicitó a la DOM de Quilpué que evacuara un informe fundado en relación a su reclamación, el que fue contestado mediante el oficio DOM Ord. N°532 de fecha 07.07.2026 ingresado en OFPA con fecha 08.07.2026, en el que sostiene que el procedimiento

administrativo se desarrolló conforme a la normativa, aludiendo principalmente a que el proyecto incumplía el artículo 2.6.2 de la OGUC, debido a que el muro de adosamiento propuesto no se emplazaba sobre el deslinde, requisito que considera expresamente exigido por dicha disposición reglamentaria. En este sentido, sostiene que la respuesta presentada por el reclamante no subsanó la observación técnica, ya que mantenía un muro separado del deslinde, razón por la cual correspondía rechazar la solicitud de permiso. Sin perjuicio de lo anterior, y como antecedente adicional, el oficio destaca que el propio interesado posteriormente ingresó un nuevo proyecto (Expediente ION00095/2026), el cual incorporó las observaciones formuladas por la DOM, superó la revisión técnica y sólo se encuentra pendiente del pago de los derechos municipales, circunstancia que la Dirección presenta como un antecedente que respaldaría la corrección de los criterios aplicados en la resolución impugnada.

2.2. Enseguida, cabe hacer presente los alcances específicos del caso, expuestos dentro de los antecedentes aportados por el reclamante, dentro de los cuales resulta oportuno destacar los siguientes:

- Que el recurso administrativo refiere en particular a la Resolución de Rechazo N°096/2026, vinculada a Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva, presentada en DOM Quilpué a través del expediente ION00004/2025, asociada al predio Rol SII N° 01294-00004, ubicado en calle San Felipe N°2230, comuna de Quilpué.
- Que, en el formulario de Solicitud de permiso respectivo, el Sr. Leonardo Salazar Olguien, suscribe como Arquitecto responsable del proyecto asociado a la solicitud rechazada, constatándose en este caso, sus condiciones de interesados en el procedimiento administrativo, conforme a lo regulado en el art. 21° de la Ley 19.880.
- Que, la causal del rechazo al que alude el primer apartado del presente numeral, la cual consta en el literal H. de los considerandos de la mencionada resolución de rechazo, alude a que no se habría subsanado observación vinculada a las normas de adosamiento, señalado expresamente lo siguiente:
«Obs. "1.- ADOSAMIENTO
No cumple distanciamiento a deslinde para fachada sin vano al no contemplar muro de adosamiento en el deslinde.
Artículo 2.6.2. OGUC "...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..."
En la normativa aplicada al caso se especifica que dicho muro debe emplazarse en el deslinde. Artículo 2.6.2. OGUC/ Artículo 2.6.3. OGUC" ».

Además de lo anterior, en la resolución de rechazo N°96/2026 se hace presente también que el reclamante habría respondido esta observación en una primera instancia señalando que: *"- El proyecto de vivienda presente; contempla muros de adosamiento y muros divisorios NO emplazados en los deslindes como parte de la solución pasiva contra el fuego radicada en la misma solución constructiva de la edificación.*

Esto se hace así porque en la práctica y más allá de lo que dicta la normativa, en muchos casos, los muros de adosamiento NUNCA están emplazados en el deslinde ideal. Siempre se deja una distancia menor ya sea por la existencia de un muro de una edificación o un cierre existente. Esto hace que no se pueda emplazar el muro de adosamiento en el deslinde IDEAL sino que siempre se desplaza hacia el interior del terreno unos 10 -15 cm si consideramos los pilares de los cierres de placas de hormigón típicos. Por lo tanto, no siempre tenemos muros de adosamiento en estricto rigor; emplazados en los deslindes ideales."

Ante lo cual, en la mencionada resolución la DOM expone expresamente lo siguiente:

"En atención a la respuesta es dable señalar que en apego a lo dispuesto en el Artículo 2.6.2. de la OGUC, aplicable cuando no se dan cumplimiento a los distanciamientos que contempla el Artículo 2.6.3. de la OGUC, se debe construir en el deslinde un muro de adosamiento con la altura y resistencia al fuego requerida en ese mismo artículo. Contemplando, además, que la única consideración que incluye este artículo para que se emplee el muro de la edificación con este fin, es cuando este se encuentra precisamente adosado en el deslinde.

Atendiendo lo expuesto se considera no subsanada la observación."

- Que, como fundamento para estimar la improcedencia de la mencionada causal del rechazo, el Arquitecto reclamante expone en su presentación y en lo medular los siguientes alcances:
 - a) Que el criterio para determinar una infracción al artículo 2.6.2 OGUC. derivada de que proyecto no contemplaría un muro de adosamiento emplazado sobre el deslinde, no se ajustaría al criterio previamente establecido por esta SEREMI en el Ordinario N° 1281 del 24 de junio de 2025, a través del cual, plantea que se reconocería que los muros perimetrales de la edificación pueden ser considerados como muros divisorios, siempre que cumplan con las exigencias de resistencia al fuego previstas en la normativa. En ese contexto, afirma que el proyecto contempla muros de albañilería con resistencia al fuego F-180, superior a la exigencia reglamentaria de F-60, por lo que la protección contra incendios se encontraría plenamente satisfecha, sin que resulte necesaria la construcción de un muro de adosamiento adicional en el deslinde.
 - b) Que el distanciamiento de los muros respecto del deslinde responde a condiciones constructivas y funcionales del terreno, tales como la conservación de los cierres existentes entre predios y la adecuada evacuación de aguas, agregando que dichas circunstancias hacen materialmente inviable la construcción de un muro exactamente sobre el deslinde. En este sentido, sostiene que la

normativa no exige que los muros divisorios se ubiquen necesariamente sobre el deslinde, obligación que sería de forma exclusiva para los muros de adosamiento.

- c) Que, que la propia Dirección de Obras Municipales de Quilpué habría aprobado recientemente un proyecto de características similares, correspondiente al Permiso N° SPR00053/2026, en el cual se autorizó una solución constructiva que, según indica, presenta una fachada adosada sin muro de adosamiento en todo el deslinde. Sobre esa base, sostiene que existiría una diferencia de criterio en la aplicación de la normativa frente a situaciones equivalentes, lo que podría configurar una actuación arbitraria e incompatible con el principio de igualdad en la aplicación de las disposiciones urbanísticas.

2.3. En este contexto, y en lo que refiere a la controversia derivada del fundamento de rechazo de la solicitud en comento, el cual alude principalmente a que los muro de adosamiento se deberían considerar en el deslinde, resulta oportuno señalar que, en el inciso cuarto del art. 2.6.2. de la OGUC se indica claramente que los muros de adosamiento efectivamente se deben construir en el deslinde, situación que no se advierte en el Plano de Emplazamiento y de Elevación Norte del proyecto, contenidos en la lámina N°A.02/03 (Ver imagen 1 y 2), en donde se advierte que los muros de adosamiento graficados, no se encuentran en los deslindes declarados, en mérito de lo cual, se estima que el fundamento mencionado en la resolución de rechazo respectiva, resulta consistente y procedente.

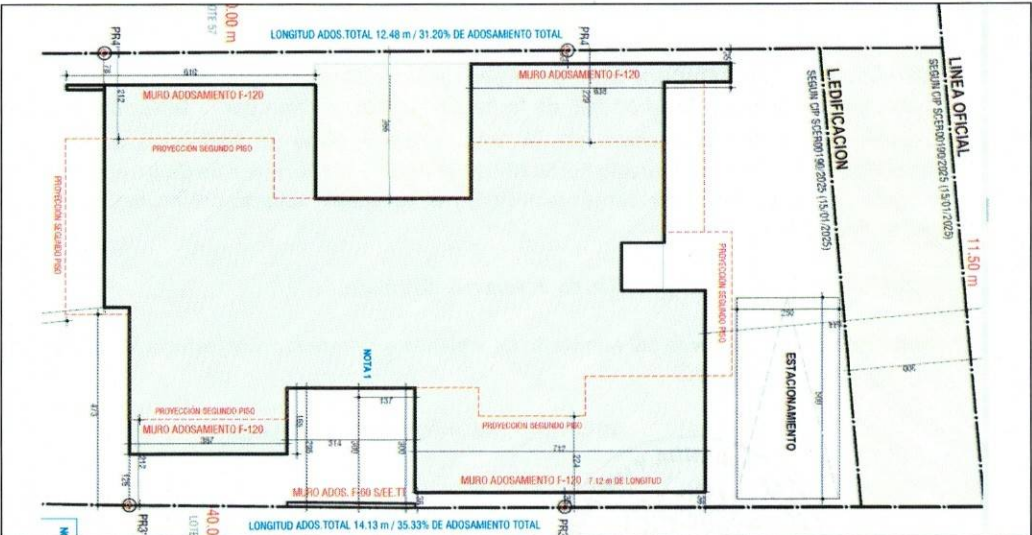


Imagen 1. Emplazamiento. Extracto Plano N°A.02/03 (Norte hacia línea oficial)

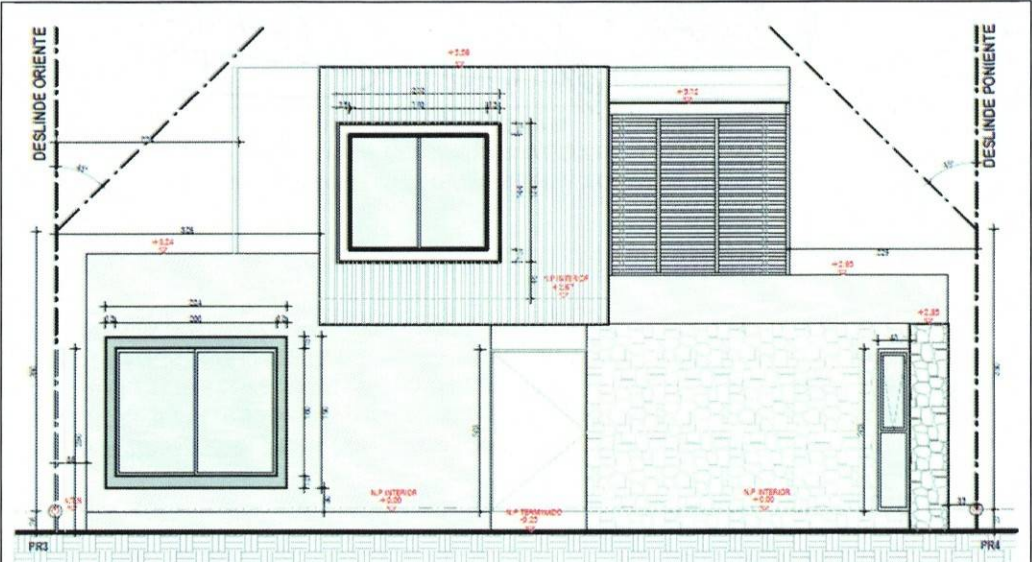


Imagen 2. Elevación Norte. Extracto Plano N°A.02/03

2.4. Sin perjuicio de lo anterior, se advierte lo que en opinión de esta SEREMI, resulta en una inconsistencia conceptual dentro del plano de emplazamiento¹, en el que se grafican de forma simultánea, distanciamientos entre los deslindes Oriente y Poniente y la edificación proyectada (0,36 metros y 0,33 metros respectivamente), denominándose a los muros hasta los que se grafican los distanciamientos, como muros de adosamiento F-120. Lo anterior, se plantea en mérito de que los muros de adosamiento, cuya ubicación debe circunscribirse a los deslindes, no podrían tener distanciamiento respecto de estos últimos.

¹ Art. 1.1.2. OGIC “Distanciamiento»: distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas.”

- 2.5. Por su parte, en lo que dice relación con el criterio planteado en nuestro Ord. N° 1281/2025, mediante el cual dio respuesta a una reclamación vinculada al rechazo de una Solicitud de Regularización de vivienda a través de la ley 20.898 en la comuna de Casablanca, y de la revisión de lo dispuesto en el mencionado documento, y en particular en el numeral 4 citado en su reclamación, se advierte que en este se aclara que la definición que realiza la Ordenanza de la LGUC, respecto de un muro divisorio, señalando que este corresponde a aquel que separa dos propiedades distintas y que, si bien la Ley N° 20.898 eximiría al proyecto analizado del cumplimiento de las normas sobre distanciamientos del artículo 2.6.3 de la OGUC, se mantendría la obligación de que los muros divisorios cumplan las exigencias de resistencia al fuego establecidas en el artículo 4.3.3 de la misma Ordenanza, concluyéndose en consecuencia que, aun cuando el muro considerado en el proyecto analizado mediante dicho procedimiento, no corresponda a un muro de adosamiento, debe acreditar una resistencia al fuego mínima F-60, conforme a la Ley N° 20.898 y a la OGUC. Lo cual nada tiene que ver con el fundamento el rechazo de la solicitud en análisis, el cual está precisamente asociado, como se expuso en el tercer apartado del numeral 2.2. de la presente resolución, a la ubicación de los muros de adosamiento graficados.
3. En conclusión, de conformidad a lo señalado en los puntos anteriores, con los antecedentes tenidos a la vista y en base a las disposiciones normativas previamente señaladas, se estima que el fundamento aludido en el rechazo de la solicitud, resulta procedente y oportuna para el caso analizado.

RESUELVO :

- I. **RECHÁZASE LA RECLAMACIÓN** interpuesta por Leonardo Salazar Olguin con fecha 12.05.2026, presentada en contra de la Resolución DOM N° 096 de fecha 22.04.2026, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Quilpué, que resolvió el rechazo de la Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva, expediente ION00004/2025, asociada al predio Rol SII N° 01294-00004, de la comuna de Quilpué, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, y en particular respecto del incumplimiento de la norma que se estima infringida.
- II. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución conforme a la distribución.
- III. **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



MARCELO RUIZ FERNANDEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

FZV / IHC

DISTRIBUCIÓN:

- Leonardo Salazar O. (Arquitecto): Las Piedras N°1048, Quilpué +56 985741824 [REDACTED]
- Emerson Hernández (Propietario): San Felipe N°2230, Quilpué, +56 996096139 [REDACTED]
- Dirección de Obras Municipales de Quilpué: A. Carozzi #841 Quilpué, Fono: 32-218 6111 / partes@quilpue.cl
- Alcalde de la Municipalidad de Quilpué: A. Carozzi #841 Quilpué, Fono: 32-218 6111 / partes@quilpue.cl
- Consejo Municipal de Quilpué: A. Carozzi #841 Quilpué, Fono: 32-218 6111 / partes@quilpue.cl
- Archivo digital: mbernal@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI (X) NO ()