



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

RECHAZA RECLAMACIÓN DEDUCIDA EN CONTRA DE
OFICIO ORD. N° 235/2026 DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE
LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA.

Arica, 11 MAY. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 205

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 16 de febrero de 2026 por Fermín J. Mateo Lagos, Arquitecto Solicitud de subdivisión calle José Santos Chocano N°835, Población Sector Zona Industrial, Arica.
- g) Oficio Ordinario N°61 de fecha 18 de febrero de 2026, emitido por la SEREMI MINVU de Arica y Parinacota al Director de Obras Municipales de Arica.
- h) Solicitud informe fundado al efecto conforme al art. 118 de la L.G.U.C.
- i) Lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- j) Ord. N°747, ingresado a esta Secretaría Regional con fecha 16 de marzo de 2026, 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.
- k) La Resolución N°36 de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de toma de razón;
- l) 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 16 de febrero de 2026, don Fermín Mateo Lagos, arquitecto, deduce reclamación en contra de la resolución de la Dirección de Obras Municipales de Arica, contenida en su Oficio Ord. N° 235/2026, de 20 de enero de 2026, mediante la cual se informa rechazo de solicitud de subdivisión N° 125 de 6 de octubre de 2025 de don Marcelo Avaría Stowhas para el inmueble ubicado en Calle José Santos Chocano N°835, sector Zona Industrial, rol de avalúo 980-12, de la comuna de Arica.

2. Que, en su libelo de reclamación, solicita se revise por esta Secretaría Regional Ministerial los antecedentes y las observaciones realizadas por la Dirección de Obras Municipales que condujeron al rechazo de la solicitud de subdivisión y que en el marco de las disposiciones contenidas en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Solicita se instruya a la Dirección de Obras Municipales a ingresar el expediente enmarcado en el trámite de "Subdivisión" presentada por el reclamante, propiedad del Sr. Marcelo Avaría Stowhas, Rut. [REDACTED], cuyo tenor literal es el siguiente:

"Quien suscribe, solicita el estudio de antecedentes y observaciones contenidas en procedimiento de rechazo, dado que el historial de este expediente incluye actuaciones y subsanaciones previas, resulta necesario exponer de manera clara y ordenada tanto las observaciones planteadas como las respuestas y antecedentes que han sido incorporados oportunamente en cada fase del procedimiento, a fin de dejar constancia de que los requerimientos han sido cumplidos íntegramente, de conformidad al artículo 3.1.2 de la OGUC y a la Circular Ord. N°923, DDU-ESP N°59/2009. [...]"

Una vez resueltas todas las observaciones, con fecha 06.OCT.2025 se realizó un nuevo ingreso, incorporando todos los antecedentes actualizados conforme a lo solicitado por esa Dirección. En dicho ingreso, se cumplió completamente con los requisitos del artículo 3.1.2. de la OGUC y con los criterios técnicos de la Circular DDU-ESP N°59/2009, antecedentes que quedaron incorporados al expediente.

Con posterioridad, el propietario y quien suscribe, por medio de correo electrónico, fuimos notificados mediante Ord. N° 2872/2025, que formula nuevamente observaciones. La primera consiste en pedir que se completen los datos relativos al Certificado de Informes Previos en solicitud correspondiente. Cabe precisar que el Informe Previo siempre fue ingresado, incluso en

el ingreso de fecha 28.MAY.2025, por descuido no fue mencionado el número asignado al IP en segunda solicitud, número que ha sido transcrito en el cuerpo del formulario, tal juste no debiera ser motivo de rechazo, aun cuando el antecedente obra en autos de respectivos ingresos. [...] Con todo, resulta necesario destacar que los antecedentes relativos a las edificaciones recepcionadas – permisos, recepción, estado de conservación y cumplimiento de la normativa – se encuentran debidamente acompañados desde el primer ingreso y posterior ingreso del 06.OCT.2025 y están disponibles en el archivo del expediente administrativo en posesión de la DOM. La reiteración de observaciones relativas a antecedentes ya presentados a generado dificultades en la continuidad normal del procedimiento, más aun considerando que la DOM no ha indicado ningún incumplimiento concreto ni ha pedido una aclaración específica adicional respecto de la documentación acompañada.

Cabe recordar que el artículo 9° de la Ley N° 19.880, impone a la autoridad el principio de economía procedimental, en función de lo cual la Administración debe actuar con el máximo equilibrio entre los medios utilizados y la eficacia de sus actuaciones, sobre todo evitando trámites dilatorios. Este principio se encuentra vinculado con el principio de celeridad, en orden a que ambos atienden a la agilidad y pronta tramitación del procedimiento.

En virtud de dichos principios, cuestiones ya acreditadas no deberán ser nuevamente exigidas por la autoridad cuando la acreditación de determinados requisitos ya había sido concedidos o acreditados -en su oportunidad- con motivo de reconocimientos oficiales por parte del Estado (autoridad). (Aplica criterio de Dictamen N°10241 de 2006 de la Contraloría general de la República)

Por todo lo expuesto, y en el entendido de que la solicitud cumple íntegramente las exigencias del artículo 3.1.2 de la OGUC y de la Circular DDU-ESP N° 59/2009, solicito respetuosamente que se tengan por subsanadas las observaciones formuladas y que se proceda a la revisión final de los antecedentes con miras a la aprobación de la subdivisión solicitada, toda vez que se encuentran cumplidas las condiciones normativas y técnicas que habilitan su concesión.” (sic)

3. Que, esta Secretaría Regional Ministerial acogió a tramitación la reclamación mediante la res. exenta N°61 con fecha 18 de febrero de 2026 al reclamante solicitando adjuntar antecedentes complementarios para la reclamación y notificando a la Dirección de Obras Municipales de Arica, requiriendo informe fundado conforme al Art. 118 bis de la LGUC.

6. Que, la Dirección de Obras Municipales de Arica, evacúa informe respondió mediante el Ord. N°747 de fecha 16 de marzo de 2026, señalando en lo pertinente que:

"Esta Dirección de Obras en dos oportunidades ha revisado Solicitud de Subdivisión, en la propiedad en análisis, la primera presentada en el mes de mayo del 2025 (Folio N° 63) y la segunda en el mes de octubre 2025 (Folio N° 125)

4. Oficio de Observaciones N° 2672/2025 y Subsanación asociados al Folio N° 125/2025:

El oficio N° 2672/2025, contiene 2 observaciones, las cuales, se detallan en dicho documento, ambas están relacionadas según pertinencia del trámite solicitado (subdivisión), se detallan:

- Observación N°1, corresponde a información faltante en formulario de solicitud correspondiente a número y fecha de Certificado de Informes Previo.
- Observación N°2, corresponde a la revisión de Plano, indicando en el numeral 2.2. observación relativa a las construcciones existentes y el cumplimiento de lo establecido en DDU N° 59/2009, para efectos de subdivisiones en lotes que cuentan con construcciones existentes.

Posteriormente, en cuanto a la Subsanación ingresada y sus antecedentes, por el arquitecto patrocinante mediante Carta de fecha 18-11-2025, se dio respuesta mediante oficio en el cual se detalló el "estado" de cada una de las observaciones, a fin de mejorar la lectura de la observación subsanada y aquella que se mantiene, facilitando su comprensión.

De lo anterior, no habiendo subsanado una de las observaciones, se procedió de acuerdo al artículo 1.4.9 de la O.G.U.C.

Cabe señalar que la observación pendiente de subsanar, corresponde a una observación ya realizada en el oficio de observaciones correspondiente al ingreso anterior, en conclusión, se reitera dicha observación, realizada en ingreso anterior (Folio 63), mediante Ord. N° 1649/2025, las cuales no son subsanadas en su oportunidad siendo rechazado dicho trámite.

Observación que se realiza en ambos (Folio 63 y 125) oficios de observaciones:

2. En planos:

2.1 Conforme el predio que desea subdividir, este posee construcciones con recepción final, ello será posible, en la medida que las edificaciones existentes sigan cumpliendo con las normas urbanísticas con que se otorgó el respectivo permiso de edificación y su recepción definitiva, por lo tanto, en consideración a los permisos otorgados, se indica lo siguiente:

- Debe indicar las construcciones con permiso de edificación y recepción final.
- Las edificaciones existentes deben seguir cumpliendo con las normas urbanísticas con que se otorgó el respectivo permiso de edificación y su recepción definitiva.

De lo anterior, aplica lo indicado en los numerales 3 y 4 de la DDU esp. N°59, en cuanto a las edificaciones existentes en predios a subdividir.

5. Respecto a la Reclamación

En primer lugar, corresponde señalar que la observación N°2.1. del Oficio Ordinario N°2672 se refiere a una norma urbanística, esto es, a una disposición técnica derivada del Instrumento de Planificación Territorial (IPT) aplicable al proceso de subdivisión predial.

En segundo lugar, cabe precisar que la subdivisión de terrenos, conforme a lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, constituye el proceso de división del suelo, permitiendo generar sitios independientes siempre que cumplan con la norma urbanística vigente. Es importante destacar que este procedimiento se aplica al suelo o predio en sí mismo, y no a las edificaciones emplazadas en él.

No obstante, la Circular Ord. N°923, de fecha 26/11/2009, correspondiente a la DDU Específica N°59/2009, imparte instrucciones sobre las exigencias aplicables a las solicitudes de subdivisión en casos donde existan edificaciones previamente construidas y recepcionadas. En su numeral 4, se establece que la subdivisión será procedente en la medida que los sitios resultantes cumplan con las normas urbanísticas y que las edificaciones existentes mantengan la conformidad con las disposiciones bajo las cuales fueron autorizadas y recepcionadas.” [...]

De lo anterior, las condiciones urbanísticas antes mencionadas, no se verifican en la propuesta de subdivisión, proponiendo un fraccionamiento de los recintos, sin considerar los distanciamientos que aplican en la Zona Industrial, Sector Parque Industrial, por lo cual, no se consigna el cumplimiento de lo indicado en DDU Específica N°59/2019.

Por tanto, de la revisión integral del expediente y conforme a lo dispuesto en los artículos 1.4.9 y 1.4.10 de la OGUC, así como a la DDU Específica N°59/2009, se constató que la propuesta de subdivisión presentada no acredita el cumplimiento de las normas urbanísticas que sustentaron los permisos de edificación y recepciones definitivas otorgadas en el predio original. En particular, las edificaciones existentes resultan fraccionadas en lotes que no mantienen coherencia con las condiciones urbanísticas vigentes al momento de su autorización – tales como sistema de agrupamiento, distanciamientos y antejardín-, infringiendo lo establecido en el Plan Regulador Comunal vigente a la fecha del permiso de construcción N°1203/1974 (DS N°455/1971).

En consecuencia, la subdivisión solicitada carece de viabilidad jurídica y técnica, pues aprobarla implicaría desconocer la obligatoriedad de las disposiciones urbanísticas derivadas del Instrumento de Planificación Territorial y contravenir lo señalado en el numeral 4 de la DDU Esp. N°59/2009. La Dirección de Obras Municipales ha cumplido con los plazos y procedimientos reglamentarios, notificando oportunamente las observaciones y orientando al solicitante respecto de las falencias detectadas. Por tanto, corresponde mantener el rechazo de la solicitud, en resguardo de la legalidad urbanística y de la certeza administrativa que exige la normativa vigente.” (sic)

5. 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 Subdivisión Predial, el cual fue rechazado conforme al artículo N° 1.4.9. O.G.U.C., indicando el reclamante que las observaciones fueron subsanadas.

b) 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 las observaciones realizadas por la Dirección de Obras Municipales, en conformidad al inciso final del artículo 1.4.9. OGUC, que se traduce en no satisfacer las observaciones levantadas en conformidad a los numerales 3 y 4 DDU Específica N°59/2009, concretamente en: “Cabe señalar que el Plan Regulador del año 1971, establece para el Sector Zona Industrial, Sub Zona Parque Industrial, la siguiente definición del sistema de agrupamiento Aislado y Pareado, lo cual, es importante considerar en este punto. De lo anterior, las condiciones urbanísticas antes mencionadas, no se verifican en la propuesta de subdivisión, toda vez que se propone un fraccionamiento de los recintos, sin considerar los distanciamientos que aplican en la Zona Industrial, Sector Parque Industrial, por lo cual, no se consigna el cumplimiento de lo indicado en DDU Específica N°59/2019.

6. Que, los incisos 1, 2 y 3 del artículo 1.4.1 de la OGUC establece que Artículo 1.4.1. “La construcción de obras de urbanización o de edificación de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señala esta Ordenanza.

El Director de Obras Municipales concederá el permiso de urbanización o edificación si los antecedentes acompañados cumplen con el Instrumento de Planificación Territorial y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en la citada Ley General.

En cada caso el cumplimiento de las disposiciones señaladas en el inciso anterior se verificará sobre la base de los antecedentes que bajo su responsabilidad hubiere acompañado el interesado y los profesionales competentes que suscriben la solicitud.”

7. A su turno, el artículo 1.4.2 del mismo cuerpo legal establece, en su inciso primero que: “Los documentos y requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes.”.

8. El artículo 116, también exige el permiso de la Dirección de Obras, su inciso primero así lo dice: "La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales a solicitud del propietario." La ley 21.718, que modifica el artículo 116, indica que El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128, si de la revisión de los antecedentes acompañados a la solicitud verifica lo siguiente:

a) Que los proyectos cumplen con las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud.

b) Que se han acompañado aquellos antecedentes exigidos para conceder el permiso o autorización que acreditan el cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias distintas de las indicadas en la letra a) precedente, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud. Para estos efectos, el Director de Obras Municipales sólo deberá verificar que se acompañan los antecedentes exigidos para cada tipo de solicitud y que aquellos corresponden al proyecto respectivo.

9. Que las observaciones levantadas por la Dirección de Obras Municipales y que no fueron subsanadas por el reclamante, son del todo pertinentes, pues como ya se ha dicho, la solicitud de subdivisión no da cumplimiento a los artículos 1.4.9 y 1.4.10 de la OGUC, ni a lo indicado en la DDU Específica N°59/2009, ya que se constató que la propuesta de subdivisión presentada no acredita el cumplimiento de las normas urbanísticas que sustentaron los permisos de edificación y recepciones definitivas otorgadas en el predio original. En particular, las edificaciones existentes resultan fraccionadas en lotes que no mantiene coherencia con las condiciones urbanísticas vigentes al momento de su autorización -tales como sistema de agrupamiento, distanciamientos y antejardín-, infringiendo lo establecido en el Plan Regulador Comunal vigente a la fecha del permiso de construcción N°1203/1974 (DS N°455/1971).

10. Que, no existen antecedentes que permitan sostener que el reclamante ingresó antecedentes técnicos que den por superadas las observaciones formuladas por la Dirección de Obras e, orden a que una vez subdivido el lote, las edificaciones continuarán cumpliendo las normas urbanísticas con las que fueron aprobadas.

11. Que el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, "a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial."

12. Que el artículo 12° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que "La Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras. El reclamo deberá ser interpuesto en el plazo de 30 días, contados desde la notificación administrativa del reclamante, aplicándose en este caso el procedimiento previsto en el artículo 118".

RESOLUCIÓN:

1. SE RECHAZA LA RECLAMACIÓN presentada por Fermín Mateo Lagos, arquitecto, en contra de la decisión de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Arica, contenida en su Oficio Ord. N° 235/2026, de 20 de enero de 2026, mediante la cual se informa rechazo de solicitud de subdivisión N° 125 de 6 de octubre de 2025 de don Marcelo Avaría Stowhas para el inmueble ubicado en Calle José Santos Chocano N°835, sector Zona Industrial, rol de avalúo 980-12, de la comuna de Arica, por infracción a lo dispuesto en el inciso final del artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

2. NOTIFIQUESE, mediante carta certificada o correo electrónico al reclamante.

3. 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 REGIÓN DE
ARICA Y PARINACOTA

PVR/LMP/KDM

DISTRIBUCIÓN:

- RECLAMANTE [REDACTED]
- 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