



**TRABAJANDO
PARA USTED**

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N°052 DE FECHA 23.03.2026, PREDIO ROL 03527-00017, PRESENTADA POR MARCELO BRIONES UBERUAGA, COMUNA DE QUILPUÉ.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 560

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 Marcelo Briones Uberuaga de fecha 13.04.2026, 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°052/2026 de fecha 23.03.2026, para el predio Rol N°03527-00017;
- h) Oficio Ord. N°748 de fecha 28.04.2026 de ésta SEREMI MINVU Valparaíso, que solicita informe a la Dirección de Obras de Quilpué.
- i) Oficio Ord. N°405 de fecha 19.05.2026 de la Dirección de Obras de Quilpué, registrado en OFPA con fecha 26.05.2026 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 Marcelo Briones Uberuaga, y Jessica Vicencio Constela, propietaria inmueble Rol SII 03527-00017, Quilpué, mediante la cual, interponen un reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Quilpué, con motivo de la emisión de la Resolución de Rechazo N°052/2026 referida a la presentación de una Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva, asociada al predio Rol SII N° 03527-00017, de la comuna de Quilpué.

De acuerdo a lo que se aprecia de la presentación, los reclamantes sostienen haber corregido oportunamente las observaciones técnicas formuladas por la Dirección de Obras Municipales (DOM), que el proyecto cumple con los distanciamientos y normas de adosamiento exigidas por la LGUC, y que la DOM habría confundido indebidamente el deslinde legal con un cierre físico mal emplazado de una propiedad vecina, exigiendo además trámites improcedentes como rectificación de deslindes y un muro cortafuego no requerido. Solicitando a ésta SEREMI MINVU que se revise el caso, y se deje sin efecto la resolución de rechazo N°052/2026 de fecha 23.03.2026 y se instruya la aprobación del permiso, por ajustarse plenamente a la normativa vigente.

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°748 de fecha 28.04.2026, 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°405 ingresado en OFPA con fecha 26.05.2026, en el que principalmente se alude a alcances específicos vinculados a la determinación exacta del deslinde común, la acreditación técnica de los cierros existentes dentro del predio, la ubicación efectiva del muro de adosamiento y el incumplimiento de los distanciamientos y de la envolvente de adosamiento exigida por la normativa. En su oficio, la DOM argumenta especialmente que la planimetría presentada por el reclamante identificaban "*cierros existentes*" que no permitían demostrar que correspondieran al deslinde jurídico real del predio, sino eventualmente a cierros ubicados al interior del terreno, señalando que la mencionada unidad, en razón de la falta de certeza respecto de la determinación del deslinde, no pudo verificar técnicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas, la correcta aplicación del régimen excepcional de adosamiento, y las condiciones técnicas exigidas por el artículo 2.6.2 de la OGUC, concluyendo que, mientras no se regularice la situación de los deslindes, resulta imposible verificar el cumplimiento normativo del proyecto, indicando que para ello la Circular DDU 300 del MINVU, ha establecido la posibilidad de que, para los casos en que exista discrepancia entre la realidad física y jurídica de los deslindes, se pueda realizar un procedimiento de rectificación o modificación de deslindes.
- 2.2. Enseguida, cabe hacer presente los alcances específicos del caso, expuestos dentro de los antecedentes aportados por las partes, dentro de los cuales resulta oportuno destacar los siguientes:
- Que el recurso administrativo refiere en particular a la Resolución de Rechazo N°052/2026, vinculada a Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva, presentada en DOM Quilpué a través del expediente ION00203/2025, asociada al predio Rol SII N° 03527-00017.
 - Que, en el formulario de Solicitud de permiso respectivo, la Sra. Jessica Vicencio Constela figura como propietaria del mencionado predio Rol SII N° 03527-00017, mientras que el Sr. Marcelo Briones Uberuaga, se declara 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, las causales del rechazo al que alude el primer apartado del presente numeral refieren medularmente a los siguientes aspectos:
 - a) Que el emplazamiento debe graficar todos los distanciamientos a los deslindes.
 - b) Que el muro de adosamiento se debe considerar en el deslinde, agregando que el proyecto presentado no cumpliría con los distanciamientos a los deslindes ni con el muro cortafuego en el deslinde.

Sobre lo anterior, consta en la mencionada acta de rechazo que el profesional habría indicado en planos un "*cierro existente*" que correspondería a deslindes de los predios vecinos, y que se grafica al interior en el predio sobre el cual se consideran las edificaciones proyectadas, indicando que, para estas situaciones como las de la especie, existiría un procedimiento normado denominado "*Rectificación de Deslindes o Modificación de Deslindes*" según corresponda, indicado en la DDU 300.
 - Que, como fundamento para estimar la improcedencia de las mencionadas causales del rechazo, los recurrentes exponen en su presentación y en lo medular los siguientes alcances:
 - a) Que en la lámina A08 se graficaron la totalidad de los distanciamientos hacia los deslindes Norte, Sur, Oriente y Poniente, agregando que la DOM habría omitido revisar o dar por válido el plano corregido, incurriendo en una falta a la debida revisión del expediente subsanado.
 - b) Que la DOM desconocería que cualquier edificación a una distancia menor a la exigida en la tabla del Art. 2.6.3. de la OGUC (que indica un mínimo de 1.4 m para muros sin vanos) queda sujeta a las normas de adosamiento del Art. 2.6.2., sin que exista obligación de estar físicamente en contacto con el deslinde. Señalan que rechazar la solicitud por la ausencia de muro cortafuego contraviene la tabla del Art. 4.3.3 de la OGUC. Señalan que normativa para adosamientos (Art. 2.6.2.) no exigiría un "muro cortafuego", sino que exigiría que el muro de adosamiento cumpla con una resistencia al fuego mínima de F-60 correspondiente a un Muro Divisorio entre unidades para una vivienda

- unifamiliar de 2 pisos. Agrega que el proyecto presentado contempla un muro con solución constructiva RF-60 y altura inferior a 3.50 m, cumpliendo a cabalidad con el Art. 2.6.2.
- c) Que el proyecto se formuló respetando fielmente el deslinde legal establecido en el levantamiento topográfico y los títulos de dominio vigentes, y que el revisor DOM habría confundido un elemento físico ("cierro") con un límite legal ("deslinde"), y que la invasión de hecho del muro construido por el vecino dentro del predio sobre el cual se solicita el permiso no modificaría la línea imaginaria del deslinde legal, sobre la cual se sustenta el proyecto y los títulos de dominio. Agregando la improcedencia de exigir un trámite de "Rectificación de Deslindes" o "Modificación de Deslindes" basado en la DDU 300, puesto que dicha circular aplicaría para discrepancias en los títulos o loteos, no para ocupaciones de hecho por cierros mal ejecutados por terceros.

2.3. Que, en este contexto, resulta oportuno señalar que, de la revisión de los alcances y los antecedentes tenidos a la vista para la revisión del caso, es posible apreciar que el Plano de Emplazamiento del proyecto contenido en la lámina A08, incorporada según informa el recurrente, en la etapa de respuesta de observaciones, grafica diversas cotas con medidas a los deslindes y a las edificaciones emplazadas en predios adyacentes, sin embargo, se aprecia la ausencia del distanciamiento entre el deslinde sur y la edificación proyectada, advirtiéndose únicamente en este cuadrante, una cota entre la edificación existente y un polígono graficado en predio adyacente – el cual posiblemente represente una edificación en predio vecino–, no así el distanciamiento desde el deslinde a la edificación proyectada, condición que no se ajustaría a lo señalado por los reclamantes, ni a lo dispuesto en el art. 2.6.3, de la OGUC en los términos que establece el concepto de distanciamiento, descrito en el art. 1.1.2. del mismo cuerpo normativo.

Por consiguiente, se estima que el primer fundamento mencionado en la resolución de rechazo respectiva, resulta consistente y procedente.

Asimismo, de a revisión del mismo plano, se advierte también la ausencia de las firmas correspondientes en viñeta del mencionado Plano de Emplazamiento (imagen 2 y 3), tanto de propietario como se arquitecto proyectista, lo cual corresponde a un requisito expresamente establecido en el párrafo primero del art. 1.1.2. de la OGUC, no siento en este caso, advertido ni registrado por la Dirección de Obras municipales, en la resolución correspondiente

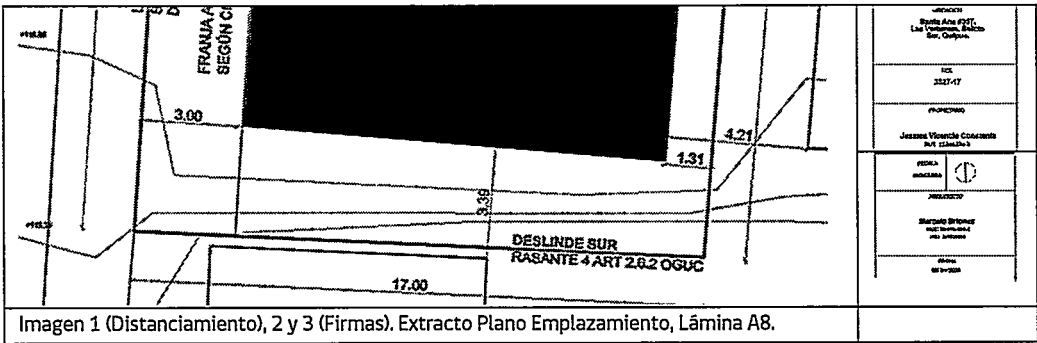


Imagen 1 (Distanciamiento), 2 y 3 (Firmas). Extracto Plano Emplazamiento, Lámina A8.

2.4. Por su parte, y en lo que refiere a la controversia derivada del segundo fundamento de rechazo, el cual alude, por una parte, a que el muro de adosamiento asociado al deslinde Oriente se debería considerar en el deslinde, mientras que por otra señala que el proyecto presentado no cumpliría con los distanciamientos a los deslindes ni con el muro cortafuego en el deslinde, cabe hacer presente, como primer alcance, que en el inciso cuarto del art. 2.6.2. de la OGUC se indica claramente que el muro de adosamiento se debe construir en el deslinde, en ese sentido, y en virtud de lo graficado en la planimetría puesta a disposición por parte del interesado, no se advierte que el muro de adosamiento esté efectivamente graficado en el deslinde declarado.

Por su parte, respecto del supuesto incumplimiento a la norma de distanciamiento, cabe hacer presente que, como regla general y en línea con lo establecido en el art. 1.1.2., su verificación refiere a las distancias mínimas entre los deslindes del predio y el punto más cercano de las edificaciones en este, parte de las cuales, y en estricto apego a lo anterior, corresponderían a los muros declarados como existentes y graficados en la planimetría (lámina A01, Planta Arquitectura) próximos a los deslindes Sur y Oriente, independiente de si estos pudieron ser construido de manera previa por terceros como denuncian los reclamantes, y en razón de lo cual, se estima que el segundo fundamento mencionado en la resolución de rechazo respectiva, resulta procedente.

Lo concluido en los párrafos anteriores es sin perjuicio de que, en efecto, al ejecutarse la construcción de un muro en el deslinde en el sector adosado, en vez de un muro cortafuego, el muro de adosamiento deba cumplir con registrar una resistencia al fuego mínima de F-60 conforme a lo dispuesto en el inciso cuarto del mencionado art. 2.6.2. y art. 4.3.3. OGUC.

- 2.5. Finalmente, y virtud de la caracterización del caso analizado, y en caso de que existan discordancias entre la determinación de los deslindes entre el predio Rol 03527-00017, y los predios adyacentes, cabe hacer presente la posibilidad que tienen los/as propietarios/as de efectuar las acciones judiciales en defensa de sus intereses, a fin de que se pueda determinar correctamente los límites entre propiedades, y con ello, se puedan resolver las discordancias que pudieran repercutir en la aplicación en las normas de edificación y urbanización, especialmente en las concernientes a los distanciamientos.
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 la reclamación debe rechazarse.

RESUELVO :

- I. **RECHÁZASE LA RECLAMACIÓN** interpuesta por Marcelo Briones Uberuaga, y Jessica Vicencio Constela con fecha 13.04.2026, presentada en contra de la Resolución DOM N° 052 de fecha 23.03.2026, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Quilpué, que resolvió el rechazo de la Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva, expediente ION00203/2025, asociada al predio Rol SII N° 03527-00017, 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 las normas que se estiman infringidas.
- 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
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

FZV / IHC

DISTRIBUCIÓN:

- Marcelo Briones U. [REDACTED]
- Jessica Vicencio C. [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 ()