



INT.: 00434-2026

TRABAJANDO PARA USTED

ORD. N.º

810

- ANT** : 1.Oficio Ord. N°007 de fecha 23.01.2026, recibido con fecha 13.03.2026 de DOM de Palmilla a Seremi Minvu O'Higgins.
2.Carta INT.315 recibida con fecha 09.04.2026 de Iván Vilches Alcaíno, Rep. Legal de Comercial Colchagua Spa. a Seremi Minvu O'Higgins.
3.Mesa técnica de fecha 13.05.2026 propietario, arquitecto, abogada, jefatura y analistas del Departamento de Desarrollo Urbano.
4. Dictamen de la Contraloría General de la República N° 003116N03 de fecha 27.01.2003.
5.Circular N°15 de fecha 18.07.2008 de SEREMI MINVU a Directores de Obras Municipales de la Región de O'Higgins.
- MAT** : **PALMILLA: Artículo 4° LGUC.** Emite pronunciamiento respecto a la Recepción del Permiso de Edificación de Obra Nueva N°03 de fecha 21 de enero del año 2011 y solicitud de Permiso de Obra menor, ampliación hasta 100 m2, correspondiente al ROL 17-23, ubicada en Juan Guillermo Day Ruta 90, loteo Estación Ferroviaria Palmilla.
- ADJ** : Dictamen de la Contraloría General de la República N° 003116N03 de fecha 27.01.2003.

Rancagua, 19 MAY 2026

- A:** **SERGIO DONOSO FERNANDEZ**
DIRECTOR DE OBRAS DE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PALMILLA.
- IVÁN VILCHES ALCAÍNO**
REPRESENTANTE LEGAL DE COMERCIAL COLCHAGUA SPA.
- DE:** **CHRISTIAN GONZALO VILLEGAS GÁRATE**
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

Junto con saludar cordialmente se ha dirigido, informo a usted que se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo el Oficio Ordinario N°007/2026, de fecha 23 de enero de 2026, recibido con fecha de 13 de marzo 2026, emitido por el Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Palmilla, citado en el antecedente N°1 del presente documento, mediante el cual se solicita un "Pronunciamiento respecto a la Recepción del Permiso de Edificación de Obra Nueva N°03 de fecha 21 de enero del año 2011 y solicitud de Permiso de Obra menor, ampliación hasta 100 m2, correspondiente al ROL 17-23, ubicada en Juan Guillermo Day Ruta 90, loteo Estación Ferroviaria Palmilla". Sumado a lo anterior, con fecha 09.04.2026 esta SEREMI recibe la Carta interno N°315 de Iván Vilches Alcaíno, Representante Legal de Comercial Colchagua Spa, citado en el antecedente N°2 de este Ordinario, en la que solicita respuesta al Ordinario N°7 de fecha 23 de enero de 2026, ordenando que el Director de Obras cumpla su deber y otorgue el permiso de edificación solicitado en base a la resolución N°23 de fecha 31 de diciembre de 2025.

De acuerdo con nuestra facultad contenida en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo, luego de revisados los antecedentes, informa lo siguiente:

1. Esta Seremi Minvu tiene las facultades de resolver reclamaciones contra resoluciones de las Direcciones de Obras Municipales (DOM) en asuntos de construcción y urbanización, y puede, si es necesario, ordenar la paralización o demolición de obras que contravienen las normas que se encuentran establecidas en los artículos 4°, 15° y 118° de la Ley General de Urbanismos y Construcciones.

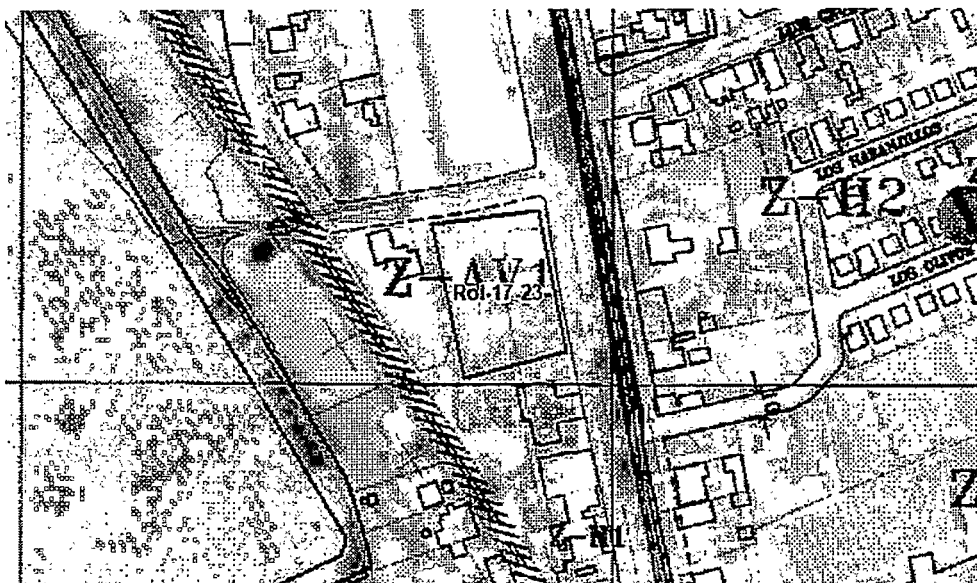
No obstante, lo solicitado mediante el Oficio Ord. N°007 de fecha 23.01.2026 de DOM de Palmilla y posterior Carta interno N°315 de fecha 09.04.2026 de Iván Vilches Alcaíno, Representante Legal de Comercial Colchagua Spa, no se enmarca dentro de las competencias de este Organismo.

**TRABAJANDO
PARA USTED**

2. Sin perjuicio de lo anterior, y conforme a los antecedentes aportados por la Dirección de Obras Municipales, se expone el siguiente cuadro cronológico:

FECHA	PROCEDIMIENTOS REALIZADOS POR LA DOM
21.01.2011	Se otorga Permiso de edificación Obra Nueva, Resolución N°03/2011.
01.09.2011	Se emite Certificado N°297, en el cual se señala que la edificación se encuentra recepcionada.
31.01.2025	Se dicta Resolución N°23, donde en los vistos (N° 8 y N°9) se indica que la edificación cuenta con permiso y recepción; sin embargo, en visto N°3 se consigna la pérdida de dichos antecedentes. Esta Resolución es emitida por la directora de obras subrogante la Sra. Ximena Canales Poblete, quien además certificó los procedimientos del año 2011.
23.01.2026	Se ingresa "Solicitud permiso de obra menor ampliación hasta 100 m ² ".

3. En cuanto al Instrumento de Planificación Territorial (IPT) Vigente, Plan Regulador de la Comuna de Palmilla (D.O. 20.08.2008), se verifica que el predio se emplaza en **zona ZAV1** (Zona de áreas verdes), correspondientes a terrenos asociados a la antigua estación de ferrocarriles.



Superposición de terreno ROL 17-23 con Plano PRC Palmilla.

En dicha zona, conforme al **artículo 24°** de la Ordenanza PRC Palmilla 2008, no se contempla como Uso permitido el Equipamiento de clase "Comercio", específicamente la actividad "**Estación de Servicio**", resultando, por tanto, incompatible con la normativa urbanística vigente.

USOS PERMITIDOS		
Equipamiento	Comercio	Museo, Centro Cultural, Restaurant, Venta de Artesanía, Comercialización Productos de Agro.
Infraestructura	Transporte	Estación Ferroviaria.
Espacio Publico	Áreas Verdes o Libres	Plaza, Jardines, Mobiliario Urbano.
	Vialidad	Vialidad Peatonal, Estacionamiento.

(Extracto art. 24° de Ordenanza PRC Palmilla 2008)

TRABAJANDO PARA USTED

"Usos Prohibidos: En estos terrenos no se aceptará ningún otro tipo de construcciones.

Normas Específicas Subdivisión Predial y de Edificación: *Por emplazarse en los terrenos de la antigua estación ferroviaria las Condiciones de Edificación de estas construcciones serán determinadas en proyectos específicos, teniendo en consideración la proposición de diseño de la Feria Artesanal y tipología de Mobiliario Urbano anexa a la presente Ordenanza. Estos proyectos serán aprobados por el Concejo Municipal, previo informe favorable de la DOM."*

A mayor abundamiento, en el numeral 3.1.12 de la Memoria Explicativa del PRC de Palmilla, respecto a la Zona ZAV1, señala "reserva los terrenos donde se emplazaba la antigua estación para una feria artesanal. Se crea Z-AV1, zona de plaza."

4. En el contexto de lo mencionado, es relevante tener presente el dictamen de la Contraloría General de la República N°003116N03 aborda que la Ley General de Urbanismo y Construcciones no regula el procedimiento a seguir en el evento que la dirección de obras municipales no cuente con ningún antecedente relativo a una edificación porque estos han desaparecido por cualquier causa. No obstante, en estos casos, deben aplicarse los principios generales de la legislación en cuanto a que, como ocurre en la ley 16.665 (sobre normas para la reconstitución de registros de los conservadores de bienes raíces) y en art. 668 y siguientes del código de procedimiento penal (sobre la pérdida de procesos criminales), que establecen que los documentos y expedientes deben ser reconstituidos con los antecedentes proporcionados por el interesado o con aquellos documentos de los que se conserve copia fidedigna, de manera que los respectivos hechos solo se entienden probados en la medida que se cuente con antecedentes que lo permitan. Por ende, como interesado, al requerir el reconocimiento de la recepción final de su propiedad, entrego a la dirección de obras municipales los antecedentes que mantenía en su poder, esa unidad municipal deberá evaluarlos a fin de determinar si está acreditada dicha recepción final y si se efectuaron los pagos de los respectivos derechos, y en caso contrario liquidar los derechos correspondientes al tiempo de pedirse la regularización.
5. En este orden de ideas, esta SEREMI MINVU, mediante Circular N°15 de fecha 18.07.2008, vigente en todas sus partes, instruye el procedimiento para reconocer la existencia de la recepción definitiva de obras, en el caso que el documento original no se encuentre y existan los medios probatorios que demuestren que éste fue otorgado.
6. Ahora bien, en el inciso 1° del artículo 53° de la ley N°19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, establece que: "Invalidación. La autoridad administrativa podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho, previa audiencia del interesado, siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto" (el subrayado es nuestro).

En virtud de lo anterior, no procedería la invalidación de dicho acto administrativo, conforme a lo dispuesto en el artículo 53° de la ley N°19.880, puesto que, dicho plazo fue superado.

7. Dicho esto, resulta relevante destacar que el artículo 2.1.31, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones indica que "el tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada. En las áreas verdes señaladas en el inciso anterior, que no se hubieren materializado como tales, se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinada a uso área verde en el

TRABAJANDO PARA USTED

Instrumento de Planificación Territorial. Se deberá incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para estos usos, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Instrumento de Planificación Territorial. En el caso de incorporar plantas de tratamiento para sistemas de reutilización de aguas grises, que se emplacen en las áreas verdes señaladas en el inciso primero, se deberá respetar el porcentaje referido en este inciso. (El subrayado es propio)

8. En consideración a lo expuesto, el decreto N°10 de Vivienda y Urbanismo (D.O. 23.02.2026), que modifica decreto supremo N° 47, de Vivienda y Urbanismo, de 1992, que fija el texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en materia de técnicas habilitantes alternativas al permiso o autorización para la ejecución de obras, en los términos que indica, agregó el artículo 1.6.3. en la OGUC, que imprime "Se habilitará la ejecución de obras mediante la presentación y archivo en la Dirección de Obras Municipales de una declaración jurada de inicio de obras, de conformidad con los artículos 1.6.4., 1.6.5. y 1.6.6. de esta Ordenanza, previo pago de los derechos municipales establecidos en el número 12 del inciso primero del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los siguientes casos:

a) Aquellas obras que, de acuerdo a lo dispuesto en los numerales 1, 2, 3 y 5 del artículo 5.1.4., en el inciso final del artículo 5.1.6., y en el artículo 7.2.3. de esta Ordenanza, deben ejecutarse previa presentación y archivo de una declaración jurada de inicio de obras.

b) Edificaciones con destinos complementarios al área verde contempladas en los artículos 2.1.30. y 2.1.31. de esta Ordenanza, tales como sombreaderos, pérgolas, servicios higiénicos o pañoles para herramientas, siempre que no correspondan a edificaciones destinadas a equipamiento, o aquellas señaladas en el numeral 11 del artículo 5.1.2. del mismo reglamento.

9. Por consiguiente, dentro del uso de suelo área verde, se podrían autorizar destinos complementarios al uso, siempre y cuando cumplan con la normativa vigente. Y dichas obras, se enmarcan dentro de las técnicas habilitantes para la ejecución de obras mediante una declaración jurada.
10. Cabe señalar que el **Artículo 28° sexies** de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), instruye que "Actualización de los instrumentos de planificación territorial. Los instrumentos de planificación territorial deberán mantenerse actualizados y sus disposiciones deberán revisarse periódicamente con el objeto de monitorear el cumplimiento de sus proposiciones, objetivos, metas y prioridades y, en base a ello, establecer la necesidad de su actualización conforme con las normas que disponga la Ordenanza General.



Para dichos efectos, el organismo encargado deberá elaborar un informe bienal de monitoreo en base a los indicadores de seguimiento y criterios de actualización y rediseño del instrumento, y cumplir con el contenido que señale la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Dicho informe deberá concluir con un pronunciamiento expreso sobre si es o no necesaria la actualización del instrumento, expresará las razones y antecedentes que fundamentan su conclusión, y deberá ponerse a disposición del público el último trimestre del año calendario de la forma establecida en la letra b) del artículo 28 undecies. (El subrayado es nuestro).


11. Considerando que el Plan Regulador Comunal de Palmilla data del año 2008, resulta pertinente señalar que su proceso de actualización debería incorporar los artículos 4° de interpretación emitidos por esta Seremi Minvu. Por consiguiente, el municipio deberá aplicar lo estipulado en el artículo el 2.1.4. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que establece el reglamento del procedimiento de la Municipalidad para dar cumplimiento al artículo 28° sexies de la LGUC y deberá

TRABAJANDO
PARA USTED

informar a la brevedad a esta SEREMI MINVU, las acciones pertinentes al cumplimiento de los artículos 28 sexies de la LGUC y 2.1.4 Bis de la OGUC.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,



CHRISTIAN VILLEGAS GARATE
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS
Secretaría Regional Ministerial


SECCIÓN
Vº Bº Sección Jurídica
ANALISTA
JURIDICO
CVG/MPCA/ABC/MCM/MCZ

DISTRIBUCIÓN:

- Dirección de Obras de I. Municipalidad de Palmilla/ Dirección: Juan Guillermo Day S/N, Palmilla / Contacto: [REDACTED];
- Iván Vilches Alcaíno, Rep. Legal de Comercial Colchagua Spa. [REDACTED]
- SECLAC de I. Municipalidad de Palmilla/ Dirección: Juan Guillermo Day S/N / [REDACTED]
- Archivo SEREMI.
- Archivo DDUI.
- Archivo artículo 7º Ley Transparencia, Seremi.



Base de Dictámenes

recepcion final inmueble falta documentos mun

NÚMERO DICTAMEN	FECHA DOCUMENTO
003116N03	27-01-2003
NUEVO:	REACTIVADO:
NO	SI
RECONSIDERADO:	RECONSIDERADO PARCIAL:
NO	NO
ACLARADO:	ALTERADO:
NO	NO
APLICADO:	CONFIRMADO:
NO	NO
COMPLEMENTADO:	CARÁCTER:
NO	NNN
ORIGEN:	
DIVISIÓN DE MUNICIPALIDADES	
CRITERIO:	
APLICA JURISPRUDENCIA	

DICTAMENES RELACIONADOS

aplica dictamen 10365/87

Acción	Dictamen	Año

FUENTES LEGALES

cpp art/668

MATERIA

la ley general de urbanismo y construcciones no regula el procedimiento a seguir en el evento que la direccion de obras municipales no cuente con ningun antecedente relativo a una edificacion porque estos han desaparecido por cualquier causa. no obstante, en estos casos, deben aplicarse los principios generales de la legislacion en cuanto a que, como ocurre en la ley 16665 (sobre normas para la reconstitucion de registros de los conservadores de bienes raices) y en art/668 y siguientes del codigo de procedimiento penal (sobre la perdida de procesos criminales), que establecen que los documentos y expedientes deben ser reconstituidos con los antecedentes proporcionados por el interesado o con aquellos documentos de los que se conserve copia fidedigna, de manera que los respectivos hechos solo se entienden probados en la medida que se cuente con antecedentes que lo permitan. por ende, como interesado, al requerir el reconocimiento de la recepcion final de su propiedad, entrego a la direccion de obras municipales los antecedentes que mantenía en su poder, esa unidad municipal debera evaluarlos a

- fin de determinar si esta acreditada dicha recepcion final y si se efectuaron los pagos de los respectivos
- derechos, y en caso contrario liquidar los derechos correspondientes al tiempo de pedirse la regularizacion

DOCUMENTO COMPLETO

Nº 3.116 Fecha: 27-I-2003

Se ha dirigido a esta Contraloría General Doña M.A.S, solicitando se le reconozca la recepción final de su propiedad, construida entre los años 1943 y 1945, ubicada en la comuna de Recoleta -que a la fecha de la edificación pertenecía a la comuna de Santiago- y respecto de la cual no existen antecedentes en la Dirección de Obras Municipales respectiva.

Señala la recurrente que, de acuerdo con la información proporcionada por la Municipalidad de Recoleta, su propiedad carece de recepción final, y sólo cuenta con este requisito una ampliación correspondiente a 19,4 metros cuadrados, regularizada en diciembre de 1987, conforme a las disposiciones de la Ley Nº 18.591.

En virtud de lo anterior, solicitó la recepción final de toda la propiedad, de acuerdo a las normas contenidas en la Ley Nº 19.583, acto al que acompañó todos los antecedentes que obraban en su poder, entre ellos, la solicitud y los permisos de edificación de obra nueva de 1943, la solicitud de revalidación de permiso de abril de 1945, los planos de la propiedad y los comprobantes de pagos por derechos varios, a fin de acreditar que el procedimiento en cuestión, habría sido cumplido en su oportunidad, procediendo que se le otorgue la recepción pretendida sin más trámite.

Al respecto, la Municipalidad de Recoleta, mediante oficio Nº 1100/53, de 2002, informó que carece de los documentos que acreditan la recepción final del inmueble, y sólo registra dos boletas de permiso de edificación, extendidas por la Dirección de Obras Municipales de Santiago, las que le fueron proporcionadas por la propia interesada. A su vez, señala que la solicitud de regularización reseñada en el párrafo anterior, se encuentra aprobada desde agosto de 2001, faltando sólo el pago del permiso correspondiente el que asciende a \$ 84.113, cuyo valor se encuentra actualizado al segundo semestre del año en curso.

Solicitado informe a la Municipalidad de Santiago, para que remitiera todos los antecedentes que permitieran acreditar la situación planteada, advirtió que no registra expediente de la referida propiedad, los que fueron remitidos en su oportunidad a la Municipalidad respectiva.

Sobre el particular, cabe señalar que si bien la Ley General de Urbanismo y Construcciones no regula la situación descrita, debe tenerse en consideración lo prescrito en dictamen Nº 10.365, de 1987 según la cual, en aquellos casos en que la Dirección de Obras Municipales no cuente con ningún antecedente relativo a una edificación, porque éstos han desaparecido por cualquier causa, se deben aplicar los principios generales de la legislación en cuanto a que, como ocurre en la Ley Nº 16.665 -que contempla las normas para la reconstitución de registros de los Conservadores de Bienes Raíces- y en el artículo 668 y siguientes del Código de Procedimiento Penal -que establece el procedimiento en caso de pérdida de procesos criminales- los documentos y expedientes deben ser reconstituidos sobre la base de los antecedentes que, en su caso, proporcione el interesado, o de aquellos documentos de los que se conserve copia fidedigna, de manera que los respectivos hechos sólo se entienden probados, en la medida que se cuente con antecedentes que lo permitan.

En consideración a lo expuesto y atendido que la requirente acompañó a la Dirección de Obras Municipales respectiva todos los antecedentes que obraban en su poder, cabe concluir que la referida Dirección deberá evaluarlos, a fin de determinar si se encuentra acreditada la recepción final del inmueble materia del reclamo, y si se efectuaron los pagos de los respectivos derechos debiendo, en caso contrario, liquidar los derechos correspondientes al tiempo de pedirse la regularización.



CONTRALORIA.CL

