



**TRABAJANDO
PARA USTED**

ORD. N°:

1054

ANT: Carta de fecha 06.04.2026 ingresada por OFPA con fecha 29.04.2026 del DOM de Lolol al SEREMI MINVU O'Higgins.

MAT: LOLOL: Artículo 4° LGUC. Emite pronunciamiento respecto a resistencia térmica, resistencia al fuego, especificaciones técnicas y subdivisiones prediales.

ADJ: No hay.

RANCAGUA, 26 JUN 2026

Int: 633

A: DANIEL DUQUE DUQUE
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE LA COMUNA DE LOLOL

DE: CHRISTIAN GONZALO VILLEGAS GÁRATE
SECRETARIO REGIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO,
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

Junto con saludar cordialmente, y en atención a su carta citada en el antecedente, en la que solicita un pronunciamiento de esta SEREMI respecto de la correcta aplicación de la normativa establecida en el Plan Regulador Comunal vigente de Lolol (D.O. 17.12.2009). Requiriendo precisar a esta SEREMI MINVU los siguientes puntos:

1. Resistencia térmica, resistencia al fuego y especificaciones técnicas. Solicitando precisar el alcance de las facultades de revisión que corresponden a la Dirección de Obras Municipales, referida a la posibilidad de formular observaciones.
2. Subdivisiones prediales, en relación con la discrepancia entre la DDU N° 144 (2006), que elimina el concepto de "frente predial" y la DDU N°511 que establece un frente predial mínimo de 4 metros. Indicando que desde el año 2005 se encuentra derogado el frente predial mínimo hasta la entrada de la Ley 21.718 (D.O. de fecha 29.11.2024), que permite a los IPT, que se hayan elaborado y/o actualizado posterior a la fecha de publicación de dicha ley, incorporar dicha norma urbanística. Haciendo el alcance que el PRC de Lolol entró en vigencia en el año 2009, por cuanto no podría haber incorporado la citada norma urbanística.
3. Deslindes en medio del estero: Hace alusión a un predio que está afecto a la Zona de Protección de Cauces Naturales (ZP-CN), citando de la Ordenanza del PRC que "*Estas zonas están constituidas por el cauce y terrenos adyacentes al estero Las Ovejas cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el DS N° 609 de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización y el Código de Aguas. El ancho mínimo de esta faja de protección será de 10.00 m, medidos a ambos lados del eje del cauce respectivo*", y mencionando que el PRC permite reducir el ancho establecido, pero no aborda cómo procede el tema ni su normativa. No siendo considerado por el proyecto presentado.

Al respecto, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo puede informar que:

1. Resistencia térmica, resistencia al fuego y especificaciones técnicas y posibilidad de formular observaciones por parte de la DOM:

Es preciso informar que la reciente modificación a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en particular al artículo 116° mediante la Ley 21718 (D.O. 29.11.2024), imprime en su inciso sexto 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. El propietario, el arquitecto y los demás profesionales serán responsables por las infracciones a las disposiciones legales, reglamentarias o técnicas respectivas que consten en los antecedentes que suscriban.” (Todos los subrayados son nuestros)

A mayor abundamiento el Decreto 10 que modifica Decreto Supremo N°47, de Vivienda y Urbanismo, de 1992, (D.O. de fecha 23.02.2026 de V. y U.) en su considerando N°9 estipula que “El nuevo inciso sexto del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala los aspectos que debe revisar la Dirección de Obras Municipales para conceder el permiso o la autorización, para lo cual distingue dos tipos de revisión. De acuerdo con lo dispuesto en el literal a) de dicho inciso, la Dirección de Obras Municipales deberá revisar que los proyectos cumplan con las normas urbanísticas definidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General y en los Instrumentos de Planificación Territorial, y con las condiciones necesarias para aplicarlas, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud. Por otro lado, la revisión señalada en el literal b) del mismo inciso consistirá solo en la verificación de que se hayan acompañado aquellos antecedentes exigidos para cada tipo de solicitud, que acreditan el cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias distintas de las indicadas en el literal a) ya referido, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud, y que aquellos corresponden al proyecto respectivo.

De esta manera, el legislador define con claridad cuáles son los dos objetos de protección del permiso de construcción. Así, por una parte, el objeto principal de protección es resguardar que los proyectos se ajusten a las normas urbanísticas y a las condiciones necesarias para aplicarlas. Por otra parte, el segundo objeto de protección del permiso de construcción dice relación con el registro de todos los antecedentes de la obra que dan cuenta del cumplimiento de las demás normas de urbanismo y construcciones, que no corresponden a norma urbanística - por ejemplo, normas generales de seguridad, accesibilidad universal, entre otras-, vinculadas a su vez directamente con el régimen de responsabilidad de los propietarios y profesionales que intervienen en la construcción.” (Los destacados son nuestros)

Así también, es importante señalar que el artículo 1.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, donde imprime que “Los proyectistas serán responsables, en sus respectivos ámbitos de competencia, por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.

El proyectista será responsable respecto de los cálculos de superficie edificada, de los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo, porcentajes, superficies de sombra y demás antecedentes declarados, cuyo cálculo no corresponderá verificar a las Direcciones de Obras Municipales.”

En el tenor de lo expuesto, es menester tener presente el Ordinario N°341 de fecha 18.08.2025 del Jefe de División de Desarrollo Urbano a esta Secretaría, en el marco de la aplicación del nuevo inciso sexto del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, donde en el numeral 9 aborda que “en la Circular 513 se indicó que si en la instancia de revisión del proyecto sometido a su consideración, el DOM detecta que se incumplen las normas de la LGUC y su OGUC, o de otras normas legales y reglamentarias que le sean aplicables y no correspondan a normas urbanísticas, ello no constituye mérito para efectuar observaciones o rechazar el expediente. Sin embargo, la DOM posee la facultad de fiscalizar las obras de edificación y urbanización que se ejecuten dentro de la comuna y, en tal sentido, si constata infracciones a la LGUC, podrá ejercerlas acciones previstas en los artículos 20 y 21 de la LGUC o adoptar las demás medidas que indica la ley.” Finalmente, en el numeral siguiente concluye que, “de acuerdo a la normativa vigente, el procedimiento para otorgar el permiso de construcción tiene el carácter de reglado, por lo tanto, la DOM sólo deberá verificar el cumplimiento de los aspectos señalados expresamente en el inciso sexto del artículo 116 de la LGUC. Sin perjuicio de ellos, la DOM cuenta con las potestades - al margen de la solicitud de la revisión de las solicitudes de permisos o autorización - que la habilitan para actuar frente al incumplimiento de disposiciones de la normativa de urbanismo y construcción que no respondan a las normas urbanísticas.” (Los subrayados son propios)

Por consiguiente, la información expuesta valida que, si bien el DOM debe verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas. El director de obras municipales tiene la facultad para actuar ante el incumplimiento de la normativa de urbanismo y construcciones vigente, que no tengan relación con las normas urbanísticas.

2. Subdivisión predial y frente predial mínimo

Cabe considerar que, recientemente la División de Desarrollo Urbano ha emitido la DDU 535 Circular Ordinaria N°130 de fecha 05.03.2026, que deja sin efecto instrucciones contenidas en circulares, entre las cuales se encuentra la DDU N°144 Circular Ordinaria N°0136 de fecha 15.04.2026, cuyo tema es: Aplicación de los artículos 2.1.10., 2.1.20. de la OGUC; por los motivos: "Se deja sin efecto en atención a que para el caso tratado aplica actualmente el artículo transitorio de la ley N°21.718 en materia de frente predial mínimo. Adicionalmente algunos de los contenidos del artículo 2.1.10. de la OGUC, actualmente están en el artículo 2.1.10. bis de la misma Ordenanza. Por su parte, en lo que refiere a la forma en que debe regularse la norma urbanística superficie predial mínima por parte del respectivo IPT, deberá cumplirse con lo dispuesto en el artículo 2.1.20. de la OGUC y lo instruido en la circular Ord. N° 325 del 7 de agosto de 2020 DDU 440."

Con lo anterior, se valida la DDU 511 Circular Ord. N°0605 de fecha 29.11.2024 emitida por la División de Desarrollo Urbano, donde se estampa que:

"7.2. Frente Predial Mínimo.

La ley N°21. 718 introdujo el "Frente predial mínimo" dentro del listado de normas urbanísticas del inciso noveno (anteriormente inciso séptimo) del artículo 116 de la LGUC. Sin perjuicio de ello, en el artículo quinto de las disposiciones transitorias se señaló que:

"Artículo quinto. - Lo dispuesto en el nuevo inciso noveno del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo relativo al frente predial mínimo como norma urbanística solo producirá efectos respecto de solicitudes de permiso de subdivisión, loteo o urbanización de predios regidos por instrumentos de planificación territorial que hayan definido dicha norma con posterioridad a la fecha de publicación de la presente ley en el Diario Oficial. Con todo, respecto de estas solicitudes, la accesibilidad mínima a un predio deberá contemplar, al menos, cuatro metros de ancho y cumplir con las exigencias que actualmente establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General".

En razón de lo anterior se debe señalar lo siguiente:

a) El frente predial mínimo es una nueva norma urbanística que se incorpora en el listado taxativo del inciso noveno (inciso séptimo antes de la Ley N°21.718) del artículo 116 de la LGUC, que solo será exigible respecto de solicitudes de permisos de subdivisión, loteo o urbanización -no aplicable por lo tanto respecto de solicitudes de permiso de edificación, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación o demolición- y solo producirá efectos en predios regidos por instrumentos de planificación territorial que hayan definido dicha norma con posterioridad al 29.11.2024 (fecha de publicación de la ley N°21.718 en el Diario Oficial).

b) Por consiguiente, las normas de frente predial mínimo que se hayan aprobado en instrumentos de planificación territorial con anterioridad a la mencionada fecha, no podrán ser exigidas respecto de ninguna solicitud de permiso de construcción." (Los destacados son nuestros)

Por lo tanto, corresponde anotar que, si bien las disposiciones de frente predial mínimo para la comuna de Lolol no pueden ser exigidas, ya que su PRC vigente no contiene dicha norma urbanística. No obstante, lo anterior, considerando las nuevas disposiciones de urbanismo y construcciones, las subdivisiones deben contener la accesibilidad mínima a un predio, que corresponde al menos cuatro metros de ancho y cumplir con las exigencias que actualmente establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, a menos que, a futuro el PRC estableciera la norma de frente predial mínimo.

3. Deslindes en medio del estero con afectación a la Zona de Protección de Cauces Naturales:

Al respecto, conviene tener presente que en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Lolol (D.O. 17.12.2009), establece respecto de la ZONA PCN: Zona de Protección de Cauces Naturales, lo sucesivo: "Estas zonas están constituidas por el cauce y terrenos adyacentes al estero Las Ovejas cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el DS N°609 de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización y el Código de Aguas.

El ancho mínimo de esta faja de protección será de 10.00 m, medidos a ambos lados del eje del cauce respectivo. Sin perjuicio de esto, estas áreas podrán ser reducidas en función de estudios técnicos específicos que demuestren que el riesgo efectivamente disminuye. Dichos estudios deberán incluir las medidas de mitigación necesarias para la disminución de riesgo y la aprobación de proyectos estará condicionada a la implementación de esas medidas. Para la aprobación de proyectos en áreas de restricción modificadas la DOM deberá exigir los estudios previamente aprobados por los organismos competentes.


1. Usos Permitidos:

Espacio público	Áreas verdes o libres	Puentes y defensas ribereñas, jardines y arborización nativa, excepto en su alcance.
-----------------	-----------------------	--

2. Usos Prohibidos: Todo uso no indicado anteriormente y específicamente Vivienda.”

Siendo estas disposiciones contenidas en el PRC de Lolol (D.O. 17.12.2009), las que deberán prevalecer para la aprobación de cualquier solicitud ante la Dirección de Obras Municipales.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.


CHRISTIAN GONZALO VILLEGAS GÁRATE
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O´HIGGINS



VºBº Sección Jurídica

CGVG / MPCA / ARC / MCM / mcm



DISTRIBUCIÓN:

- Citado. Los Aromos N°185, Lolol. dom@munilolol.cl
- Art. 7º Ley de Transparencia, SEREMI
- Archivo SEREMI
- Archivo DDUI