RECHAZA RECLAMACIÓN DEDUCIDA EN CONTRA DE OFICIO ORD. N° 1484/2026 DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA.

Arica, 03 SEPT. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 394

RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

VISTOS:

1. La Ley 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado;
2. La Ley 16.391 que crea el MINVU;
3. El D.L. N° 1.305 de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
4. El DFL 458 de 1976 que Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones.
5. La Ley 19.880, que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos del Estado;
6. El Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 13 de abril de 1976, y sus modificaciones, que aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones.
7. La DDU N° 525 de 30 de mayo de 2025 que informa de normas a las que se refiere el artículo segundo transitorio de la Ley 21.718 sobre Agilización de Permisos de Construcción con entrada en vigor el 30 de mayo de 2025, e imparte instrucciones sobre las mismas.
8. El escrito de reclamación de fecha 11 de junio de 2026 de Guillermo Guerrero Juica en representación de Adelina Oroz Choque;
9.La Res. Ex. N°273 de 16 de junio de 2026 que declara inadmisible la reclamación deducida por Guillermo Guerrero Juica de conformidad a los art. 12 y 118 del DFL N°458;
10. El recurso de Reposición de fecha 18 de junio de 2026, en contra de la resolución exenta N°273 de 16 de junio de 2026, circunscrita exclusivamente a la reclamación interpuesta en contra del ordinario N°1484 de 03 de junio de 2026;
11. La resolución N° 36 de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de toma de razón;
12. Las facultades que me otorga el decreto 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:

a) Que, mediante escrito de fecha 11 de junio de 2026, el Sr. Guillermo Guerrero Juica, interpone reclamo de ilegalidad en conformidad al artículo 12 y 118 del DFL N° 458 que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones en contra del acto administrativo terminal Ord. N° 1484 que rechaza la Solicitud de Subdivisión predial del inmueble ubicado en calle Los Robles N°2455, dictado por el Director de Obras Municipales competente de fecha 03 de junio de 2026, que funda en los antecedentes de hecho y derecho que expone lo siguiente:

"La presente reclamación tiene su origen en las observaciones formuladas por la Dirección de Obras Municipales de Arica en los ordinarios antes individualizados, mediante las cuales se concluye que la superficie mínima de los lotes resultantes de una subdivisión acogida al artículo 6.2.4 de la OGUC debe determinarse considerando la cantidad de pisos de la vivienda existente, aplicando para ello las superficies mínimas contempladas en el inciso tercero del artículo 6.2.5 de la misma ordenanza.

En virtud de dicha interpretación, las solicitudes antes señaladas fueron rechazadas por estimarse que los lotes resultantes no cumplen con las superficies mínimas exigidas en relación con la cantidad de pisos de la vivienda existente.

Sin embargo, de la lectura armónica de los artículos 6.2.4 y 6.2.5 de la OGUC surgen dudas respecto de la correcta aplicación de dicha exigencia, particularmente en cuento a determinar si la superficie mínima asociada al número de pisos de la vivienda debe exigirse a ambos lotes resultantes de la subdivisión o únicamente al lote en que efectivamente se emplaza la vivienda existente.

Cabe señalar que el artículo 6.2.4 de la OGUC establece una norma especial destinada a permitir la subdivisión, por una ola vez, de predios que contemplen viviendas económicas

o sociales, remitiéndose para estos efectos a las superficies mínimas señaladas en el inciso tercero del artículo 6.2.5. No obstante, la citada disposición no establece expresamente que la condición relativa al número de pisos de la vivienda debe extenderse al lote resultante que no contiene edificación"

b) Que, mediante resolución exenta N°273 de fecha 16 de junio de 2026, de esta Secretaría Regional Ministerial, se declaró inadmisible su escrito de reclamación por no cumplir íntegramente con los requisitos establecidos en el artículo 118 bis de la LGUC.

c) Que, estando dentro de plazo, mediante presentación de fecha 18 de junio de 2026, el reclamante interpuso recurso de reposición en contra de la resolución exenta N°273 de este origen, acompañando los antecedentes observados en dicho acto.

d) Que, mediante resolución exenta N°292 de fecha 24 de junio de 2026, de esta Secretaría Regional Ministerial resuelve recurso de reposición, y acoge a trámite la reclamación deducida por Guillermo Guerrero Juica de conformidad a los artículos 12 y 118 de la LGUC, requiriendo a la Dirección de Obras Municipales de Arica informe fundado conforme al Art. 118 bis de la LGUC.

e) Que, la Dirección de Obras Municipales de Arica respondió mediante el Ord. N°1766 de fecha 07 de Julio de 2026, señalando en lo pertinente que el rechazo del expediente se produjo debido a que el solicitante no dio respuesta a la observación N° 2 del Acta *"No cumple con la superficie predial mínima requerida de 100 m2 establecida en el inciso tercero del artículo 6.2.5 para viviendas de un piso."*

f) Respecto al rechazo del expediente la Dirección de Obras Municipales de Arica informa que:

"Se hace saber al propietario y arquitecto responsable del proyecto que, si bien el predio resultante que contiene la vivienda económica no se objeta, toda vez que conforme al artículo 6.2.5 de la OGUC, posee una vivienda de un piso, sobre un tamaño predial de 100 m2, lo que cumple con la normativa señalada. El sitio resultante vacío, no estaría dando cumplimiento a la disposición indicada en el artículo 6.2.4 de la OGUC, toda vez que la normativa excepcional de la cual se acoge debe interpretar de manera restrictiva.

Así lo interpreta el dictamen N°036101N10 de fecha 02.07.2010 de la Contraloría General de la República, indicando que: en ese contexto, y considerando que por lo demás, al establecer condiciones excepcionales, el artículo 6.2.4 de la OGUC debe interpretarse restrictivamente, no procediendo extender su alcance a situaciones no contempladas en la respectiva norma.

A si las cosas, esta DOM no puede interpretar que vivienda se instalará en el sitio resultante, dada la restricción indicada, en el sentido de ¿Cuál será su altura?, generando una incertidumbre jurídica al aplicar lo dispuesto por el artículo 6.2.4 de la OGUC en relación con el inciso tercero del artículo 6.2.5 de la OGUC.

De esta manera, al aplicar restrictivamente la normativa, conforme lo señala la Contraloría General de la República, los sitios resultantes deberán poseer al menos 100 m2 para poder ser subdividido bajo la lógica de la aplicación excepcional del artículo 6.2.4 de la OGUC"

g) Que el artículo 12 de la ley General de Urbanismo y Construcción dispone que la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo resolverá las reclamaciones interpuestas por particulares interesados en contra de las resoluciones dictadas por el Director de Obras Municipales y de los rechazos señalados en el inciso tercero del artículo 118, por contravenir las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas sobre construcción y urbanización contenidas en esta ley, su Ordenanza General o los instrumentos de planificación territorial, o normas técnicas de aplicación obligatoria.

h) Que, esta Secretaría Regional Ministerial, tras analizar los antecedentes entregados por el Reclamante y los aportados por la Dirección de Obras Municipales de Arica, señala lo siguiente:

1. Que el motivo del rechazo por parte de la Dirección de Obras Municipales de Arica (DOM) se debe al incumplimiento de los requisitos señalados en el art. 6.2.4 y 6.2.5 de la OGUC;
2. Que respecto al artículo 6.2.4 de la OGUC, la DDU N°54 de fecha 19.10.2009 emite las siguientes instrucciones:

"Se faculta por una sola vez al propietario de un predio emplazado en el área urbana que cuente con una vivienda económica a:

- Subdividir en dos dicho predio o,

- Contemplar la construcción de otra vivienda dentro del mismo.

De igual forma, se faculta en el inciso segundo al propietario de un predio emplazado en el área urbana que cuente con una vivienda social a:
- Subdividir dicho predio o bien,
- Contemplar la construcción de otras viviendas sociales dentro del mismo.
Dichas acciones podrán perpetrarse, sin que les sean aplicables las normas del instrumento de planificación territorial respectivo, en tanto cumplan con lo establecido para cada caso en particular y con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 6.2.5 de la misma Ordenanza General, que dice relación con los tamaños prediales, los que no podrán ser inferiores a 60 m2 para viviendas en dos pisos o más y a 100 m2 para viviendas en un piso. ";

3. Que, la Solicitud de Subdivisión acogida al artículo 6.2.4 de la OGUC corresponde a la propiedad ubicada en pasaje los Robles N°2455. El inmueble cuenta con una vivienda económica de un nivel con una superficie de 37,19 m², regularizada mediante el Certificado de Regularización N° 1498 de fecha 22 de febrero de 2025, emplazada en una superficie predial total de 175 m²;
4. Que, respecto a la propuesta presentada por el arquitecto patrocinante, el sitio 9 se proyectaba subdividir en dos lotes:
   -Sitio N° 9A, con una superficie de 74,9 m².
   -Sitio N° 9B, con una superficie de 100,1 m², dentro del cual se emplaza la edificación existente.
5. Que, con una superficie total del predio de 175 m² y una vivienda económica existente de un piso, resulta inviable acogerse a la subdivisión mediante el Artículo 6.2.4 de la OGUC. Esto se debe a que el lote asociado a la vivienda económica existente de un piso que da origen a la propuesta de subdivisión; determina los tamaños de los lotes resultantes de la propuesta de subdivisión, para este caso, la propuesta de subdivisión debe considerar 02 lotes con una superficie no inferior a 100 m2;
6. Por consiguiente, esta Secretaría Regional Ministerial concluye que la Dirección de Obras Municipales de Arica actuó conforme a derecho al rechazar la solicitud de subdivisión predial. La propuesta analizada vulnera las superficies prediales mínimas absolutas e inderogables establecidas en el artículo 6.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

.

R E S O L U C I Ó N:

1. **RECHAZASE LA RECLAMACION** presentado por don Guillermo Guerrero Juica, en contra de la decisión de la Dirección de Obras Municipales de Arica mediante Ord. N°1484 de fecha 03.06.2026, que rechaza el expediente de Subdivisión Predial del predio ubicado en calle Los Robles N°2455 Población Chile, Arica.
4. **NOTIFIQUESE**, al interesado Guillermo Guerrero mediante correo electrónico [redacted]
5. Sirva esta resolución como atento y suficiente oficio conductor.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE.

FRANCISCO JOSÉ ANTONIO MEZA HERNÁNDEZ
SECRETARIO REGIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO ARICA Y PARINACOTA

ARK/KDM/KAM

DISTRIBUCIÓN**:**

- RECLAMANTE 07 DE JUNIO N176 OFICINA 102 [redacted]
- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE ARICA
- DPTO. DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA SEREMI MINVU AYP
- SECCION JURIDICA SEREMI MINVU AYP
- OFICINA DE PARTES SEREMI MINVU AYP

Firmado por Francisco José Antonio Meza Hernández Fecha firma: 03-09-2026 19:49:15

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes timbre y folio de verificación: Folio: 394 Timbre: EAEAYHSJHUFYK En: https://validoc.minvu.cl