

RESUELVE RECLAMACION PRESENTADA POR DOÑA MARIA SOLEDAD ABARCA ARANCIBIA, SEGÚN EL ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, EN CONTRA DEL ACTA DE RECHAZO DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CANELA DE FECHA 24-03-2026 QUE RECHAZO LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN ACOGIDO A LA LEY N° 20.898, QUE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO PARA LA REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN

RESOLUCION EXENTA N° 472

LA SERENA,

20 MAY 2026

VISTOS:

- a) La Constitución Política de la República de Chile, artículos 6 y 7.
- b) El Decreto Ley N°1.305 de 1975 que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de febrero de 1976.
- c) Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de la Administración del Estado;
- d) La ley N°18.575. Orgánica constitucional de bases de la administración del estado.
- e) La Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.
- f) La Ley N° 21.718, sobre Agilización de Permisos de Construcción, particularmente en lo relativo a los artículos 12, 118 bis, 118 ter y 118 quáter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- g) La Circular Ord. N°212 de fecha 30-05-2025, DDU 525.
- h) La Ley N° 20.898, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción.
- i) La Ley N° 21.600, que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas y el Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
- j) La reclamación interpuesta con fecha 20 de abril de 2026 por doña María Soledad Abarca Arancibia, al amparo de los artículos 12 y 118 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra del Acta de Rechazo emitida por la Dirección de Obras Municipales de Canela con fecha 24 de marzo de 2026, mediante la cual se rechazó la solicitud de regularización acogida a la Ley N° 20.898, con patrocinio del arquitecto don Rodrigo Vicencio Venegas.
- k) La Resolución Exenta N° 383, de fecha 24 de abril de 2026, que declaró admisible la reclamación individualizada precedentemente.
- l) El Ordinario N° 600, de fecha 28 de abril de 2026, de esta Secretaría Regional Ministerial dirigido al Director de Obras Municipales de Canela, mediante el cual se solicitó informe y remisión del expediente administrativo.
- m) El Ord. N°322 de fecha 08-05.2026, de la DOM de Canela, que evacua informe requerido por Seremi Minvu, Región de Coquimbo.
- n) El Ordinario DDU N° 079 de fecha 17 de febrero de 2016 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- o) La Circular Ord. N° 166 de fecha 24.02.2010, DDU 230.
- p) La Resolución N°36 del 19-12-2024 de la Contraloría General de La Republica, la cual fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón y su modificación por resolución N°8 de 2025.
- q) Decreto Supremo N° 50, de fecha 25 de marzo de 2026, que nombró al suscrito Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo;

- r) Las facultades que me confiere el Decreto Supremo N° 397 (V y U) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 20 de abril de 2026, doña María Soledad Abarca Arancibia interpuso reclamación ante esta Secretaría Regional Ministerial, conforme a lo dispuesto en los artículos 12 y 118 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra del Acta de Rechazo emitida por la Dirección de Obras Municipales de Canela con fecha 24 de marzo de 2026, mediante la cual se rechazó la solicitud N° 116 de regularización de vivienda acogida al Título I de la Ley N° 20.898, correspondiente a una edificación de 49,53 m² ubicada en el sector Huentelauquén Norte N° 8E 6, Rol de Avalúo N° 218-606.
2. Que, mediante Resolución Exenta N° 383, de fecha 24 de abril de 2026, esta SEREMI declaró admisible la reclamación y, posteriormente, mediante Ordinario N° 600, de fecha 28 de abril de 2026, requirió informe a la Dirección de Obras Municipales de Canela, el que fue evacuado mediante Ordinario N° 322, de fecha 8 de mayo de 2026, acompañando Informe Técnico DOM N° 13/2026.
3. Que, el procedimiento de reclamación contemplado en los artículos 12 y 118 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones tiene por objeto efectuar un control de juridicidad respecto del acto administrativo reclamado, correspondiendo a esta Secretaría Regional Ministerial verificar si la actuación de la Dirección de Obras Municipales se ajusta a la normativa urbana aplicable, sin sustituir las competencias propias de dicha Dirección en la evaluación, tramitación y otorgamiento de permisos.
4. Que, los artículos 12 y 118 bis de la LGUC facultan a los particulares a reclamar contra las **resoluciones** dictadas por el Director de Obras Municipales. En la especie, la DOM de Canela rechazó la solicitud de regularización mediante un **Acta de Rechazo**, documento que para efectos de este procedimiento administrativo se asimila a una resolución de rechazo al producir efectos jurídicos inmediatos sobre la solicitud de la reclamante.
5. Que, la Ley N° 20.898 es una normativa de carácter excepcional y restrictivo, que no contempla instancias para subsanar observaciones. El Director de Obras Municipales debe limitarse a verificar el cumplimiento de los requisitos legales para aprobar o rechazar la solicitud. Asimismo, el control que ejerce esta SEREMI mediante los artículos 12 y 118 bis es de estricta juridicidad, velando por que el acto de la DOM se ajuste a la normativa vigente
6. Que, la recurrente fundamenta su reclamación en lo siguiente:
 - a) **Existencia Previa:** Que la vivienda posee una existencia material previa al año 2016, lo cual se sustenta en la Resolución Exenta N° E-53990 de fecha 15.12.2022, donde se verifica una posesión material por más de siete años sobre el inmueble.
 - b) **Oponibilidad del Sitio Ramsar:** Aduce que la categoría de "Sitio Ramsar" no ha sido formalizada mediante Decreto Supremo según el artículo 37 de la Ley N° 21.600, ni se encuentra incorporada en algún instrumento de planificación territorial comunal.
 - c) **Cumplimiento Formal:** Afirma haber cumplido con los requisitos de propiedad y documentos técnicos del artículo 2 de la Ley N° 20.898

7. Que, mediante el Informe Técnico D.O.M. N° 13/2026 de fecha 06 de mayo de 2026, informa que se elaboró el Acta de Rechazo, basándose en múltiples incumplimientos normativos. Que, entre las causales de rechazo técnico y jurídico detalladas en dicho informe, se encuentran las siguientes:
- i. La propiedad se emplaza dentro de una zona protegida denominada Sitio Ramsar Huentelauquén, lo cual contraviene el Artículo 1º, número 2 de la Ley N° 20.898, que prohíbe regularizaciones en áreas de riesgo o protección.
 - ii. No declara ni acredita las normas mínimas de habitabilidad, seguridad contra incendios y estabilidad estructural exigidas por el numeral 6 del Artículo 1º de la citada ley, ya que no se adjuntan Especificaciones Técnicas completas.
 - iii. El expediente carece de la declaración simple de dominio del propietario y que no existen respecto a dicho bien raíz las reclamaciones a que se refiere en número 5) del artículo 1 de la Ley.
 - iv. No adjunta información completa de croquis de ubicación y un plano de emplazamiento a escala 1:500; planos a escala 1:50 que grafiquen todas las plantas, la elevación principal y un corte representativo, señalando las medidas y superficie de la vivienda existente; y un cuadro de superficie total construida y superficie de terreno, todos suscritos por un arquitecto o profesional competente."
 - v. No se acompañaron antecedentes documentales o gráficos idóneos que permitan certificar que la vivienda existía con anterioridad a la fecha de publicación de la Ley N° 20.898 (16 de febrero de 2016), requisito indispensable para acogerse a este beneficio.
 - vi. Finalmente, se observa que el predio debe acogerse al artículo 55º de la LGUC debido a que esta en zona rural y no existe registro de subdivisión de loteo.
8. Que el artículo 1º, numeral 2, de la Ley N° 20.898, prohíbe expresamente la regularización de viviendas emplazadas en "áreas de riesgo o protección". En este contexto, dado que el inmueble se ubica en el Sitio Ramsar Humedal de Huentelauquén, es necesario considerar lo siguiente:
- La Circular DDU 230 de fecha 24.02.2010 que señala: *"Las zonas o elementos que correspondan a áreas de protección de recursos de valor natural"* y por tanto que poseen protección por el ordenamiento jurídico vigente, corresponde a, entre otras, *"todas aquellas zonas o elementos naturales que sean protegidos por el ordenamiento jurídico vigente."*
 - Respecto al Sitio Ramsar del Humedal de Huentelauquén en la Comuna de Canela, la División de Desarrollo de Urbano de nuestro Ministerio se pronunció mediante Ord. N° 79 de fecha 17 de febrero de 2016 sobre la correspondencia de tal humedal como área de protección de recursos de valor natural, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), informando en dicho documento lo siguiente:

"Ahora bien, en razón de lo expuesto y precisado por la mencionada autoridad del Ministerio del Medio Ambiente, es posible para esta División concluir que el sitio Ramsar denominado "Las Salinas de Huentelauquén", localizado en la Comuna de Canela, corresponde a las áreas

de protección de recursos de valor natural que establece y reglamenta el artículo 2.1.18. de la OGUC.”

El pronunciamiento de la División de Desarrollo Urbano, se basa en lo informado por la División de Recursos Naturales y Biodiversidad del Ministerio de Medio Ambiente, mediante Ordinario MMA N° 160453 de fecha 04.02.2016, que aclara entre otros pasajes sobre la materia, lo siguiente:

“En ese contexto la “Convención relativa a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas o Convención Ramsar”, es un tratado intergubernamental que sirve de marco para la acción nacional y la cooperación internacional en pro de la conservación y el uso racional de los humedales y sus recursos.

En Chile, los humedales de importancia internacional o Sitios Ramsar se encuentran establecidos en el Decreto Supremo N° 771, de 1981, del Ministerio de Relaciones Exteriores, que aprobó dicha Convención, en consecuencia, esta figura de protección posee una consagración jurídica formal, de rango legal, que es la jerarquía normativa que tienen las convenciones internacionales; la que en este caso fue ratificada por Chile y se encuentra vigente.

Por otra parte, mediante Ordinario N° 130.884 de mayo de 2013, el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), uniformó los criterios y exigencias técnicas relativos a los conceptos de “áreas colocadas bajo protección oficial” y “áreas protegidas”, referidos en los artículos 10 letra p) y 11 letra d) de la Ley N° 19.300, respectivamente, a fin de que éstos sean aplicados para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

En ese marco, dicho instructivo identifica a los humedales de importancia internacional o Sitios Ramsar como “áreas colocadas bajo protección oficial”, lo que implica que los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases, deberán someterse al SEIA (artículo 10 letra p).

Precisando, asimismo, que las “áreas colocadas bajo protección oficial” corresponden a espacios geográficos delimitados, que cuentan con una declaración oficial, y cuyo objeto de protección debe responder, directa o indirectamente, a un objetivo de protección ambiental.

Cabe señalar, que el humedal Las Salinas de Huentelauquén, fue designado como sitio Ramsar en atención a su alto valor natural consignado por sus diversos ecosistemas costeros (playas, llanos, dunas y quebradas), los cuales albergan una gran diversidad biológica; particularmente de especies de aves, reptiles, mamíferos, anfibios y flora.

Atendido lo expuesto; es posible concluir que la figura de humedal de importancia internacional o sitio Ramsar, cuenta con un reconocimiento normativo formal en el ordenamiento jurídico chileno, otorgado por la ratificación de la Convención Ramsar, como asimismo constituye un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA, y cuya designación responde a un objetivo claro de protección ambiental.” (lo subrayado es nuestro).

Que, habiéndose constatado que la edificación se emplaza dentro de un área de protección —conforme a la calificación establecida por la División de Desarrollo Urbano—, la observación N° 1 del acta de rechazo se encuentran ajustada a derecho.

9. Que, frente a lo alegado por la recurrente respecto a la falta de formalización del sitio bajo la nueva Ley 21.600, es necesario precisar que el artículo cuarto transitorio de la Ley N° 21.600 previene que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas los parques marinos, parques nacionales, parques nacionales de turismo, monumentos naturales, reservas marinas, reservas nacionales, reservas forestales, santuarios de la naturaleza, áreas marinas y costeras protegidas, bienes nacionales protegidos y humedales de importancia internacional o sitios Ramsar creados hasta la fecha de publicación de dicha ley.
10. Que, si bien la recurrente alega haber dado cumplimiento a los antecedentes exigidos, esta Secretaría informa, respecto de cada observación formulada, lo siguiente:
- Se verifica que al expediente se acompañan especificaciones técnicas resumidas; croquis de ubicación; plano de emplazamiento a escala 1:500; planos a escala 1:50 que grafican todas las plantas, la elevación principal y un corte representativo, indicando medidas y superficie de la vivienda existente; además de cuadro de superficie total construida y superficie del terreno, todos suscritos por arquitecto o profesional competente. En consecuencia, las observaciones formuladas por la Dirección de Obras Municipales respecto de dichos antecedentes no resultan procedentes.
 - Se acompaña solicitud que contiene declaración simple del propietario, en la cual éste declara ser titular del dominio del inmueble y que, respecto del bien raíz, no existen las reclamaciones señaladas en el numeral 5) del artículo 1° de la ley. Por tanto, no resulta procedente la observación formulada por la Dirección de Obras Municipales de Canela sobre este punto.
 - Se adjunta un informe suscrito por un arquitecto que certifica el cumplimiento de las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores. Si bien el informe indica erróneamente que el inmueble no se emplaza en áreas de protección, el documento certifica los antecedentes requeridos, por lo que la observación de la DOM no resulta pertinente en cuanto a la existencia de la certificación.
 - No se acreditó en el expediente la presentación de la Resolución Exenta N° E-53990, citada por la recurrente, para validar que la vivienda existía con anterioridad al 16 de febrero de 2016, fecha de publicación de la Ley N° 20.898. No obstante, de acuerdo con la letra c) del artículo 2 de la Ley N° 20.898, dicha antigüedad puede acreditarse mediante otros medios gráficos o imágenes satelitales.
 - Respecto de la observación relativa a que el predio se emplaza en área rural, no corresponde exigir un Informe Favorable para Construcciones en el marco del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, toda vez que la vivienda del propietario se encuentra comprendida dentro de las excepciones contempladas en el inciso primero del referido artículo. En consecuencia, la observación final contenida en el acta de rechazo no resulta procedente en dichos términos.
11. Que, no obstante, lo anterior, las observaciones precedentemente descartadas no alteran la legalidad del rechazo reclamado, toda vez que subsiste la causal impositiva contenida en el artículo 1°, numeral 2), de la Ley N° 20.898, relativa al emplazamiento de la vivienda en un área de protección.

12. Que, considerando que el rechazo de una solicitud produce efectos jurídicos directos sobre el administrado, corresponde que, en lo sucesivo, la Dirección de Obras Municipales de Canela formalice las decisiones de rechazo de solicitudes mediante un acto administrativo terminal, dictado en forma de resolución fundada.

RESUELVO:

1. **RECHÁZASE** la reclamación interpuesta por doña María Soledad Abarca Arancibia, cédula nacional de identidad N° 10.894.070-0, en contra del Acta de Rechazo emitida por la Dirección de Obras Municipales de Canela con fecha 24 de marzo de 2026.
2. **CONFÍRMASE** el rechazo de la solicitud de regularización acogida a la Ley N° 20.898, fundado en la contravención al artículo 1°, numeral 2), de dicho cuerpo legal. Lo anterior, por cuanto el inmueble se emplaza en el Sitio Ramsar Huentelauquén, el cual constituye un área de protección de recurso de valor natural, según la conclusión emitida por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la cual resulta vinculante para la resolución de este expediente.
3. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución a la reclamante, mediante carta certificada dirigida al domicilio indicado en su presentación, al arquitecto patrocinante, a la Dirección de Obras Municipales; al Alcalde y al Concejo Municipal de la Ilustre Municipalidad de Canela.
4. **PUBLÍQUESE** la presente resolución en el sitio electrónico institucional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
5. **HÁGASE PRESENTE** que, conforme a lo dispuesto en el artículo 118 ter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la presente resolución podrá ser impugnada ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones competente, dentro de los plazos y conforme a las reglas establecidas en dicha disposición legal.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

PABLO CUADRA CORRALES
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE COQUIMBO



PPML / DRC / PYG / MLDPA
Resolución Int. N° 043/2026 Departamento de Desarrollo Urbano.

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. María Soledad Abarca Arancibia. Pasaje Mirador 2, N° 83, comuna de Quintero.
2. Arquitecto Rodrigo Vicencio Venegas. Email: rvicencio2000@gmail.com
3. Director de Obras de la Municipalidad de Canela.
4. Alcalde Municipalidad de Canela.
5. Concejo Municipal Ilustre Municipalidad de Canela
6. Publicación en sitio electrónico institucional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
7. Departamento de Desarrollo Urbano e Inf. SEREMI MINVU, Región de Coquimbo.
8. Oficina de partes.