Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

Gobierno de Chile

ORD **N°** 000869 /

ANT.: 1) Carta N° 227 de fecha 10.07.2026 que interpone reclamación conforme a los artículos 12 y 118 bis de la LGUC por Resolución N° 14/2026 del DOM de Comuna de Huasco.

2)Resolución Exenta N°000330 de fecha 21 de Julio 2026, Sra. Nery del Tránsito Espinoza Palma, representante legal COSTA AZUL Spa. Declara admisible reclamación interpuesta para aplicación artículos 12 y 118bis LGUC para solicitud de permiso de subdivisión lote 8-A, sector tres playitas, comuna de Huasco.

MAT.: Remite Resolución para resolver reclamación de los artículos 12 y 118bis de a LGUC, para proyecto de subdivisión del lote A-8.

ADJ.: Resolución N°443 de fecha 24 de septiembre del año 2026.

COPIAPO, 25 SEP 2026

A : NERY DEL TRANSITO ESPINOZA PALMA - n_espin@yahoo.es
RUTA C-470 CAMINO A CARRIZAL S/N

DE : MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA
SECRETARIO MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA

Junto con saludar cordialmente, informo a Ud. que en relación a la reclamación conforme a los artículos 12 y 118 y 118 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones respecto de la tramitación de una solicitud de permiso de subdivisión emplazado en la ruta C-470, sector tres playitas de la comuna de Huasco, adjunto sírvase encontrar Resolución N° 443 de fecha 24 de septiembre del año 2026.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO * REGION ATACAMA * SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

DDUI Interno N° 458/2026
RAZ/raz. -
TRANSCRIBIR A:
- Destinataria.
- Alcalde Comuna de Huasco.
- Concejales Comuna de Huasco.
- Director de Obras Municipales
- DUI Seremi MINVU
- Sección Jurídica S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.
- Art. 7 letra g) Ley de Transparencia.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

Gobierno de Chile

RESUELVE RECLAMACIÓN PRESENTADA POR NERY DEL TRÁNSITO ESPINOZA PALMA, DE FECHA 10 DE JULIO DE 2026, CONFORME A LOS ARTÍCULOS 12 Y 118 bis DE LA LGUC, EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN N°014/2026 DE LA DOM DE HUASCO, QUE RECHAZA LA SOLICITUD DE PERMISO DE SUBDIVISIÓN PREDIAL.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 000443

COPIAPÓ, 24 SEP 2026

VISTOS:

1. La Ley N°18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
2. La Ley N°19.880 que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Orgánicos de la Administración del Estado.
3. La Ley N°16.391 que Crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
4. El D.L. N°1305, de 1976, de Vivienda y Urbanismo, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
5. El Decreto Supremo N°397 (V. y U.) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y sus modificaciones.
6. Lo dispuesto por el Decreto Fuerza Ley Nº 458, del año 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que "Aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones";
7. Lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), modificada a través de la Ley N°21.718, sobre agilización de permisos de construcción, que sustituyó el artículo 116 Bis C;
8. La Ley N°21.718, sobre agilización de permisos de construcción, en referencia a los artículos 12 y 118 de la LGUC, cuyas disposiciones se regulan en los artículos 12; 118 bis, 118 ter y 118 quáter del mismo cuerpo legal.
9. La Ley N°20.285, sobre acceso a la información pública, particularmente lo referido en los artículos 5° y 7°.
10. La Circular Ord. N°212 de fecha 30 de mayo de 2025, DDU 525, que informa normas a las que se refiere el artículo segundo transitorio de la Ley N°21.718 sobre Agilización de Permisos de Construcción con entrada en vigencia el 30 de mayo de 2025, e imparte instrucciones sobre las mismas.
11. La Resolución N°36 del año 2024 de la Contraloría General de La Republica, y sus modificaciones, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.
12. Lo previsto en el Decreto Supremo N°49 de fecha 25 de marzo de 2026, que nombra Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Atacama.

CONSIDERANDO:

1. La presentación efectuada ante la SEREMI MINVU Atacama por Nery del Tránsito Espinoza Palma, en representación de Costa Azul SpA, Rut 77.638.456-9, en fecha 10 de Julio de 2026, amparada en el artículo 12 y 118 bis de la LGUC, en contra de la Resolución Exenta N°014/2026 de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Huasco, de fecha 01 de julio de 2026, que rechazó la solicitud de permiso de subdivisión del lote 8-A, Sector Tres Playitas, comuna de Huasco.
2. Que, conforme al procedimiento establecido en la ley N°21.718, sobre Agilización de Permisos de Construcción, en referencia a los artículos 12 y 118 bis de la LGUC y lo instruido mediante Circular Ord. N°212 de 2025, DDU 525, es menester que la SEREMI MINVU ATACAMA, efectúe un examen de admisibilidad de la reclamación presentada, la cual fue acogida mediante Resolución N°000330 de fecha 21 de julio del 2026.
3. Que, de acuerdo a lo que señala la presentación de la parte interesada, su reclamo radica en la incorrecta aplicación, a su juicio, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General respecto del expediente de subdivisión predial del lote 8-A ubicado en el sector tercera playa de tres playitas, comuna de Huasco, región de Atacama.
4. Que, la parte reclamante sostiene que dio respuesta a cada una de las observaciones emitidas por el Director de Obras Municipales mediante el ORD. Nº 208 de fecha 26 de mayo del año 2026. Con fecha 13 de junio del año 2026 se presentó informe de subsanación de observaciones.

5. Que, la DOM de Huasco, mediante Ord. N° 208/2026 emitió observaciones técnicas al expediente N°13/2026, basado en el ORD. N° 000483 de fecha 18 de mayo del año 2026 de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, respecto de las exigencias aplicables a proyectos con acceso a vía pública mediante servidumbres de tránsito.

6. Que, las observaciones emitidas por el Director de Obras Municipales de la comuna de Huasco, en acta de fecha 26 de mayo del año 2026, son algunas de carácter formal y de actualización de documentos y otras de fondo que dicen relación con lo siguiente; Incorporar proyectos de urbanización, aprobados bajo los organismos competentes bajo los estándares de un loteo. Al respecto el propietario responde que al *"tratarse de una subdivisión no es pertinente la incorporación de los proyectos solicitados. Según el numeral 3.1. de la DDU 371, una subdivisión no requiere ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes. Se entiende que son suficientes cuando no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación Territorial."* Por otra parte, la otra observación referente al plano que dice relación con que Las servidumbres de tránsito proyectadas, no cumplen los estándares de diseño indicados en el numeral 1 del artículo 2.3.3. de la OGUC., *al respecto el propietario plantea que se acoge al estándar de diseño del artículo 2.3.3. de la OGUC para garantizar la evacuación y seguridad de vida, considerando un ancho de 7 metros totales lo que se puede constatar en el plano, esto no transforma jurídicamente la subdivisión en un loteo, ya que la intención no es crear nuevas arterias públicas, sino complementar y garantizar la resiliencia del proyecto en zona de riesgo costero, proyectando anchos y radios de giro mínimos que permitan el paso de vehículos de emergencia, por ejemplo. Agrega que el proyecto de subdivisión se limita a utilizar la infraestructura vial existente y a organizar la conectividad interior mediante servidumbres de paso de carácter privado, destinadas exclusivamente a garantizar el acceso a los lotes resultantes y las condiciones de seguridad y evacuación requeridas por el sector. Posteriormente mencionan la DDU 487 y el cumplimento de las servidumbres de paso a través del pasaje de 7 metros.*

7. Que, la DOM de Huasco, mediante Ordinario N°256/2026 notificó la Resolución de Rechazo N° 14/2026 por no haber subsanado las observaciones técnicas formuladas, sustenta el rechazo al permiso de subdivisión del lote 8-A, en que, de la revisión de los antecedentes acompañados, se constató que las observaciones formuladas no fueron subsanadas, manteniéndose las mismas deficiencias técnicas advertidas en la revisión anterior, persistiendo la falta de incorporación de los proyectos y antecedentes técnicos necesarios para acreditar el cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, así como de los demás antecedentes requeridos para verificar la adecuada urbanización y el acceso a la vía pública, conforme a lo señalado por la SEREMI MINVU Atacama, mediante ORD. N° 000483 de fecha 18 de mayo de 2026.

8. Que, respecto de la solicitud de subdivisión del lote 8-A, revisados los antecedentes tenidos a la vista tales como Memoria Explicativa, Memoria de deslindes y planos, corresponde señalar que la subdivisión no se ajusta a la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en materias relacionadas con la división del suelo. En efecto el artículo 65° de la LGUC dispone que *"El proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende cuatro casos, siendo uno de ellos, el proceso de subdivisión de terrenos, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes.* A este respecto, el artículo 1.1.2. de la OGUC define como subdivisión de terrenos *el proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes*. Por otra parte, el artículo 68° dispone que *"Los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente."* Del análisis de los preceptos se concluye que la citada subdivisión no se ajusta a tales disposiciones, por cuanto no existen obras de urbanización, entendiendo éstas conforme al artículo 134 de la LGUC, y por otra parte los lotes resultantes, en este caso 82 no enfrentan a un espacio de uso público, sino a una servidumbre de paso de un ancho de 7 metros, salvo los que enfrentan la ruta C- 470 que corresponden a 15 lotes.

9. Que respecto de lo señalado en la Memoria Explicativa como fundamento de la aplicación del artículo 2.2.2 de la OGUC, que dispone que *"La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial."* Al respecto, tal como se dijo anteriormente, para dar salida a los 82 lotes resultantes se debe contemplar la apertura de vías hacia un espacio de uso público.

10. Que el artículo 2.2.1. de la OGUC, dispone que *"La urbanización comprende tres tipos de gestión"*, siendo el número 1, la que nos interesa *"La ejecución de obras de urbanización al interior de un predio por parte de su propietario, vinculadas al proceso de división del suelo"*. Conforme lo anterior, el proceso de subdivisión del lote 8-A corresponde a una división del suelo, al interior de un predio, que en armonía con el artículo 2.2.4. numeral 1 del mismo cuerpo legal, preceptúa que corresponde a un loteo, *esto es, "la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. En tales casos el propietario estará obligado a ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno"*.

11. Que respecto de las servidumbres de tránsito es dable mencionar lo señalado en el artículo 2.3.6. *"En zonas urbanas, todo lote resultante de una subdivisión o loteo deberá contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el Instrumento de Planificación Territorial, destinada a circulación vehicular. Excepcionalmente, en los casos de predios interiores se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, sólo si éstas son asimilables a las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de esta Ordenanza y cumplan con las condiciones de accesibilidad para el tipo de uso que se construirá en el predio servido y se ejecuten las obras como si se tratara de una urbanización conforme al artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.*

12. Que respecto de las servidumbres de tránsito, cabe mencionar lo señalado la Circular ORD. N° DDU 547, numeral 9.3. *"De esta manera, la regla general consiste en que todo lote resultante debe contar con acceso a una vía de uso público, lo que tiene por objeto cautelar que dichos lotes - que se generan a consecuencia del proceso de subdivisión y urbanización- cuenten de forma permanente con un acceso que les permita incorporarse en la red vial de la respectiva localidad. Sobre esta exigencia, resulta relevante destacar que la Contraloría General de la República ha indicado que "no se aprecian elementos de interpretación jurídica que permitan afirmar que el ante dicho artículo 68, reglamentado por el mencionado artículo 2.3.6., no se refiera a bienes nacionales de uso público, sino a terrenos que están en «uso de la comunidad en general», teniendo en cuenta, por lo demás, que este último prevé, solo de manera excepcional, que en los casos de predios interiores se podrá aceptar que se acceda a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito"*. Agrega el numeral 9.4. que *"La única excepción a lo anterior es la señalada en el inciso segundo del artículo 2.3.6. de la OGUC, que permite a los predios interiores acceder a la vía de uso público a través de servidumbres. Dado que esta norma es de carácter excepcional, su aplicación debe ser restrictiva a los casos allí indicados. Conforme a lo anterior, cabe aclarar que no resulta procedente aprobar una subdivisión, loteo o división afecta de un terreno cuando el acceso de uno o más de los lotes resultantes a una vía de uso público pretenda resolverse mediante servidumbres de tránsito que no se encuentren previamente constituidas. Ello, por cuanto dichas servidumbres no forman parte de las actuaciones o condiciones que corresponda aprobar al Director de Obras Municipales en el respectivo permiso o autorización, y porque podría implicar, eventualmente, una forma de eludir la regla general aplicable a la división del suelo, así como las obligaciones de urbanizar y ceder terrenos que correspondan conforme a la normativa vigente"*.

13. Que, 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, resuelvo lo siguiente:

RESUELVO:

1. **RECHÁCESE LA RECLAMACIÓN**, interpuesta por doña Nery del Tránsito Espinoza Palma, en representación de Costa Azul SpA, Rut 77.638.456-9, de fecha 10 de Julio de 2026, amparada en el artículo 12 y 118 bis de la LGUC, en contra de la Resolución Exenta N°014/2026 de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Huasco, de fecha 01 de julio de 2026, que rechazó la solicitud de permiso de subdivisión del lote 8-A, Sector Tres Playitas, comuna de Huasco, en virtud de los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

2. **NOTIFÍQUESE** la presente Resolución, a doña Nery del Tránsito Espinoza Palma, en representación de Costa Azul SpA, Rut 77.638.456-9, en su calidad de reclamante, como propietario del inmueble, a la Dirección de Obras Municipales de Huasco, al señor alcalde de la Ilustre Municipalidad de Huasco, y al Concejo Municipal de la Ilustre Municipalidad de Huasco.

3. **PUBLÍQUESE** la presente resolución exenta en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN ATACAMA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

RAZ/FAG/GLCC
DISTRIBUCIÓN:
- Interesada.
- Director de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de Huasco.
- Departamento Desarrollo Urbano SEREMI MINVU Atacama
- Oficina de partes
  Ley de Transparencia art. 7/g

N° Interno Jurídica N°245/2026