SEREMI
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

INT.: 00805-2026

ORD. N.º 1441

**ANT** : 1. Carta N° 1 de Sra. Natalia Vergara Godoy, ingresada a esta SEREMI MINVU con fecha 19.10.2023 INT.: 649-2023.
2. Ord. N° 284 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 13.02.2024.
3. Carta N° 1 de Sra. Natalia Vergara Godoy, ingresada a esta SEREMI MINVU con fecha 18.03.2024, INT.: 188-2024.
4. Ord. N° 1248 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 26.07.2024.
5. Ord. N° 1280 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 31.07.2024.
6. Carta N° 1 del Sr. Mauricio Díaz Raffo, ingresada a esta SEREMI MINVU con fecha 05.05.2025, INT.: 327-2025.
7. Carta N° 1 del Sr. Mauricio Díaz Raffo, ingresada a esta SEREMI MINVU con fecha 16.06.2025, INT.: 432-2025.
8. Audiencia Ley N°20.730 de fecha 14.04.2026.
9. Ord. N° 869 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 27.05.2026.
10. Carta N° 1 del Sr. Mauricio Díaz Raffo, ingresada a esta SEREMI MINVU con fecha 10.06.2026, INT.: 497-2026.

**MAT** : **NAVIDAD: LOTEO IRREGULAR.** Responde a solicitud de rebaja de exigencias de urbanización ley 20.234 D.O. 05.01.2008, modificada por ley 20.812 D.O. 30.01.2015, modificada por ley N°21.206 publicada en D.O. con fecha 27.01.2020 y última modificación por ley 21.558 publicada en D.O. con fecha 25.04.2023.

**ADJ** : 1. Ord. N° 1248 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 26.07.2024.
2. Ord. N° 1280 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 31.07.2024.

Rancagua, 09 SEP 2026

**A:** **MAURICIO DIAZ RAFFO**
ARQUITECTO COMUNIDAD MAR AZUL
[redacted]

**CC:** **NATALIA VERGARA GODOY**
PRESIDENTA COMUNIDAD MAR AZUL
[redacted]

**CC:** **DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES**
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE NAVIDAD

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

En atención a lo solicitado en la carta indicada en el N.º 10 del antecedente, y en conformidad al artículo 4°, inciso sexto de la Ley N°20.234 que *Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos*, en que se solicita a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo la rebaja de exigencias de urbanización para los predios ubicados en Calle Mar Azul s/n, La Vega de Pupuya; Rol de avalúo N°59-123 (Lote A2); Rol de avalúo N°59-124 (Lote A3); Rol de avalúo N°59-141 (Lote D1) de la comuna de Navidad, roles consignados de manera incorrecta por el solicitante y corregidos en el presente pronunciamiento para todos los efectos que correspondan, esta SEREMI, en virtud de los antecedentes revisados y tenidos a la vista, viene a indicar lo siguiente:

**a) Alcantarillado**

Se indica que, la solicitud de excepción a la exigencia de alcantarillado no puede ser acogida. Las facultades de esta Secretaría Regional Ministerial en materia de rebaja de exigencias de urbanización, conforme al artículo 4° inciso sexto de la Ley N°20.234 y al numeral 7 de la circular Ord. N.º 590, DDU 509, de fecha 20-11-2024, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que imparte instrucciones para la aplicación de la ley 20.234 y sus modificaciones por las leyes N.º 21.477 y 21.585, en adelante, DDU 509, cuyo texto se encuentra totalmente vigente, están acotadas a *excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas, incluida la rebaja de las exigencias de pavimentación del loteo*, a *Rebajar o eximir al loteo de la obligación de cesiones contempladas en la LGUC*, a la *Desafectación y reemplazo de los espacios públicos existentes a solicitud del Servicio de Vivienda y Urbanización* y a *Autorizar que el procedimiento contemple la aprobación de un nuevo plano*. El alcantarillado es un requisito exigible conforme al artículo 4° inciso segundo de la Ley N°20.234 para asentamientos emplazados en el área urbana, materia respecto de la cual esta SEREMI no cuenta con facultades para otorgar exenciones.

En consecuencia, tal como lo señala el propio solicitante en su presentación, la que consta en el N.º 6 del antecedente, la provisión y ejecución de una solución de alcantarillado corresponde a una

responsabilidad que deberá ser abordada por los comuneros, pudiendo gestionarse ante los organismos competentes las alternativas de soluciones sanitarias aprobadas por la autoridad respectiva, conforme a lo indicado en la Ley N°20.234.

**b) Pavimentación**

Esta Secretaría Regional Ministerial, en uso de las facultades establecidas en el artículo 4° inciso sexto de la Ley N°20.234 y sus modificaciones, donde se contempla expresamente la posibilidad de rebajar las exigencias de pavimentación si fuere procedente, considerando como razón fundada la situación socioeconómica de las familias que componen el asentamiento y la realidad consolidada del sector, autoriza la rebaja de las exigencias de pavimentación para las vías de los lotes D1, A2 y A3, permitiendo que dichas vías cumplan con obras mínimas de pavimentación básica y con la calidad de pavimentos que los artículos 3.2.6, 3.2.7 y 3.2.8 de la OGUC establecen excepcionalmente para urbanizaciones de conjuntos de viviendas sociales y cooperativas de viviendas, conforme a lo indicado en el numeral 7.1 de la DDU 509.

Sin perjuicio de lo anterior, se informa que en la eventualidad de que la comunidad no cuente con los recursos necesarios para financiar la ejecución de las obras de pavimentación, podrá postular al Programa de Pavimentos Participativos del MINVU, conforme a lo indicado en el artículo 9° de la Ley N°20.234, el cual habilita a los interesados a optar a programas con financiamiento estatal destinados a la ejecución de obras de urbanización o saneamiento del loteo, una vez obtenida la recepción provisoria otorgada por la Dirección de Obras Municipales de Navidad. En virtud de lo mencionado, se aclara que la obligación de pavimentar se mantiene, mientras que el programa constituye una vía de financiamiento para su cumplimiento.

**c) Alumbrado público**

Se toma conocimiento de lo indicado en la presentación, en cuanto a que los lotes D1, A2 y A3 contarían con alumbrado público instalado en el tiempo por la Municipalidad de Navidad. Al respecto, se indica que corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Navidad corroborar y certificar formalmente que dichos lotes cuentan con alumbrado público, conforme a lo exigido por el artículo 4° inciso segundo de la Ley N°20.234. De acreditarse dicha condición mediante el certificado correspondiente, el requisito de alumbrado público se entenderá cumplido para efectos del proceso de regularización, sin que sea necesaria acción adicional por parte de esta SEREMI.

**d) Ancho de calles**

Se verifica que los anchos solicitados para las vías de los lotes D1, A2 y A3 corresponden a los anchos ya autorizados mediante el ORD. N°1248 de fecha 26.07.2024, complementado por el ORD. N°1280 de fecha 31.07.2024, ambos pronunciamientos de esta SEREMI, en donde el primero *autoriza las excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas* para las vías indicadas en el cuadro resumen adjunto al presente pronunciamiento, mientras que el segundo "valida" el ancho de 10 metros entre líneas oficiales para Calle La Esperanza en el tramo Primer Pasaje hasta Calle Nueva 1, conforme al artículo 27° del PRC de Navidad. En consecuencia, los anchos solicitados se consideran autorizados por dichos actos administrativos en las medidas y condiciones allí estipuladas, considerándose como razón fundada que la realidad del sector corresponde a una situación urbana consolidada.

**Consideraciones finales**

Se indica que mediante el ORD. N°1248 de fecha 26.07.2024 y el ORD. N°1280 de fecha 31.07.2024, ambos de esta SEREMI y plenamente vigentes, se autorizaron las excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas para los lotes D1, A2 y A3. Posteriormente, mediante el ORD. N°869 de fecha 27.05.2026, esta SEREMI ratificó el rechazo emitido por la DOM de Navidad mediante la Resolución N°79/2025 de fecha 09.04.2025, identificando como incumplimiento crítico adicional a las exigencias de urbanización la falta de acreditación de residencia permanente anterior al 31.12.2018 en el porcentaje mínimo exigido por la Ley N°20.234 que *Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos*, situación de fondo que actualmente haría inviable la aprobación del proyecto de parte de la Dirección de Obras Municipales de Navidad en las condiciones establecidas en dicha presentación.

En virtud de lo anterior, se hace presente que las excepciones de urbanización informadas, correspondiente a la *autorización de las excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas* para las vías de los lotes D1, A2 y A3 autorizadas mediante el ORD. N°1248 de fecha 26.07.2024 y el ORD. N°1280 de fecha 31.07.2024, y la *autorización de la rebaja de las exigencias de pavimentación* para las vías de los lotes D1, A2 y A3 autorizadas en el presente pronunciamiento constituyen condiciones necesarias, pero no suficientes para viabilizar una nueva solicitud de regularización del loteo ante la I. Municipalidad de Navidad.

Dicho incumplimiento en materia de residencia permanente, así como las observaciones fundadas emitidas por la DOM de Navidad según lo revisado en el ORD. N°869 de fecha 27.05.2026 de esta SEREMI, corresponden a requisitos de base para el cumplimiento de lo exigido por la Ley N°20.234 y sus modificaciones posteriores, los cuales deberán ser subsanados en los términos indicados por la DOM de Navidad para que una nueva presentación pueda prosperar, correspondiéndole a la Dirección de Obras Municipales de Navidad, como administración activa en el territorio, revisar y ponderar el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley N°20.234 y velar por el cumplimiento de la normativa y la legislación vigente en materia de urbanismo y construcciones.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
VI REGION
Secretaría Regional Ministerial

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

Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo
SECCIÓN JURIDICA
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo
ANALISTA JURIDICO
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

V.° B.° Sección Jurídica

CGVG/MBCA/MTLM/mtlm

DISTRIBUCIÓN:

- Sr. Mauricio Díaz Raffo. Dirección: [redacted]
- Sra. Natalia Vergara Godoy. Dirección: [redacted]
- Alcaldía I. Municipalidad de Navidad. Dirección: Plaza General Bonilla N.º 24, Navidad. Email: [redacted]
- Dirección de Obras I. Municipalidad de Navidad. Dirección: Plaza General Bonilla N.º 24, Navidad. [redacted]
- División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, DDU MINVU
- Sección Jurídica, SEREMI MINVU O'HIGGINS
- Art. 7° Ley de Transparencia, SEREMI MINVU O'HIGGINS
- Archivo Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, SEREMI MINVU O'HIGGINS
- Archivo Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, DDUI SEREMI MINVU O'HIGGINS