



PRIORITARIO

Int: 420

ORD : 1000

ANT : 1. Carta de fecha 07 de abril de 2025 (ingreso 08.04.2025), de Andrés Larraín C., Gerente General de Inmobiliaria e Inversiones Baker SpA.  
2. Carta de fecha 07 de marzo 2025 de Gonzalo Díaz Soteras, Arquitecto, Representante Legal Inmobiliaria Gamero SpA.

MAT : **Requínoa: artículo 4° L.G.U.C.** pronunciamiento respecto a artículos 144° de la L.G.U.C. y 5.2.5. de la O.G.U.C. en relación al Plan Regulador Comunal de Requínoa vigente.

ADJ : S/A.

Rancagua, 04 JUN 2025

- A: **GONZALO DÍAZ SOTERAS**  
Arquitecto, Representante Legal Inmobiliaria Gamero SpA.
- A: **ANDRÉS LARRAÍN CORREA**  
Gerente General de Inmobiliaria e Inversiones Baker SpA.
- A: **MARIELA BERMÚDEZ QUEZADA**  
Directora de Obras de la I. Municipalidad de Requínoa
- DE: **LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Esta Secretaría Regional Ministerial, junto con saludarla, ha recibido las Cartas citadas en los N°s 1 y 2 del ANT., las cuales corresponden a Desarrolladores Inmobiliarios de proyectos de viviendas de interés público de los Programas Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y que exponen una problemática generada con la aprobación del Plan Regulador Comunal de Requínoa publicado con fecha 25 de noviembre 2024 y proyectos habitacionales que cuentan con Permiso de Edificación con anterioridad a la fecha de publicación de esa modificación y están en ejecución de obras. Esta problemática tiene relación con la redefinición de algunos perfiles de la vialidad proyectada lo que ocasiona en la actualidad afectaciones a áreas verdes, antejardines y algunas viviendas de los proyectos habitacionales y en términos generales modificó las condiciones urbanísticas de los terrenos donde se emplazan dichos proyectos. Las Inmobiliarias que presentan esta solicitud de pronunciamiento son Inmobiliaria Gamero SpA., por los proyectos; **Molinos el Abra 1** (Lote A-1A), **Molinos el Abra 2** (Lote A-1B) y **Molinos El Abra 3** (Lote A-1C), cuyos permisos de edificación son de fecha 17 de octubre de 2022, 04 de septiembre de 2024 y 28 de agosto de 2024 respectivamente. Así mismo, presenta su expediente la Inmobiliaria e Inversiones Baker SpA., para el proyecto de Integración Social y Territorial DS 19, denominado **Portal El Abra II**, cuyo permiso de edificación es de fecha 24 de octubre de 2024.

Respecto de lo planteado, se debe recordar que el artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su primer inciso señala; "...La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o



rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales a solicitud del propietario...” Por otro lado, este mismo artículo en su inciso sexto señala; “...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...”

Seguidamente el artículo 119° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece que; “...toda obra de urbanización o edificación deberá ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales” (1.4.15. O.G.U.C.).

Por su parte, el artículo 144° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su inciso segundo indica que; “...a la solicitud de recepción deberá adjuntarse un informe del arquitecto, y del revisor independiente cuando lo hubiere, en que se certifique que las obras se han ejecutado de acuerdo al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones, conforme a lo indicado en el inciso segundo del artículo 119° de esta ley. En caso que la construcción hubiere contado con un inspector técnico de obra (ITO) también deberá acompañarse un informe de dicho profesional, que señale que la obra fue construida conforme a las normas técnicas de construcción aplicables a la ejecución de la obra y al permiso de construcción aprobado, incluidas sus modificaciones...” Además, el inciso cuarto del mismo artículo señala que; “...el Director de Obras Municipales deberá revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra, conforme al permiso otorgado, y procederá, en el plazo de treinta días, a efectuar la recepción, si fuere procedente, o a poner en conocimiento del solicitante la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas para otorgar la recepción, e indicará con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas...”

Por otro lado, el artículo 1.1.3. establece que; “...las solicitudes de aprobaciones o permisos presentadas ante las Direcciones de Obras Municipales serán evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso. Los permisos, aprobaciones y autorizaciones emitidas por los Directores de Obras Municipales gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, en conformidad al inciso final del artículo 3° de la Ley 19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado...”

Es así como mediante ORD. N° 598 de fecha 27 de diciembre de 2023 del MINVU y ratificado por Dictamen E357182N23 de fecha 14 de junio de 2023, se señala que “conforme a los artículos 144° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 5.2.5. de su Ordenanza, respecto de permisos de edificación vigentes cuyas obras se hayan ejecutado con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados, corresponde a los directores de obras municipales proseguir con el procedimiento destinado a su recepción y revisar el cumplimiento de las normas urbanísticas conforme al permiso otorgado”.

En ese sentido, esta Secretaría Regional Ministerial, indica a Ud., en atención a las facultades de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, señaladas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en conformidad al ORD. N° 598 de fecha 27 de diciembre de 2023 del MINVU, “...el Director de Obras Municipales se encuentra en el imperativo de otorgar la recepción definitiva de las obras que se han ejecutado en conformidad al permiso respectivo que amparó su construcción, dejando a salvo el cumplimiento de requisitos que



exijan otras leyes para los mismos efectos, y en virtud de ello, no se ajustaría a derecho formular en dicha instancia exigencias que no se hubieren contenido en el respectivo permiso de construcción – bajo el supuesto que el mismo se mantenga vigente y no hubiere sido invalidado-, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes”.

De acuerdo a lo anterior, y con respecto al Plan Regulador Comunal de Requínoa vigente desde el 25 de noviembre de 2024, corresponderá generar las modificaciones respectivas de manera de corregir las afectaciones a utilidad pública que pudieren estar superpuestas con los proyectos habitacionales señalados en el primer párrafo de este oficio, así como también corregir los usos de suelo permitidos para dichos terrenos, función que le compete a la Ilustre Municipalidad de Requínoa.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted;

  
**LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS



V°B Sección Jurídica

MPCA / AGL / ARC  
Distribución:

- Destinatarios:
  - Dirección de Obras Municipales de Requínoa, (Av. Comercio #121, Requínoa).
  - Inmobiliaria Gamero SpA., (Calle José Ignacio Ibieta N° 0141, Rancagua).
  - Inmobiliaria e Inversiones Baker SpA., (Av. Las Condes N° 9640 Of. 1304, Santiago, Chile, celular: 996342708).
- Copia a **Contraloría General de la República, Sede Regional de O'Higgins.**
- Archivo Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins.
- Archivo Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins.
- Copia a **Claudia Avendaño A.** Departamento Técnico de SERVIU O'Higgins (adjuntar copia).
- Copia a **Asesor Urbanista** de la I. Municipalidad de Requínoa (Av. Comercio #121, Requínoa).
- Archivo ARC 390-2025
- Art. 7° / G Ley de Transparencia.