Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

TRABAJANDO PARA USTED

186

EMITE PRONUNCIAMIENTO SOBRE CERTIFICADOS DE INFORMACIONES PREVIAS N° 740 Y 743, DE FECHA 22.09.2025, AMBOS DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CAÑETE.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 218 /

CONCEPCIÓN, 15 JUL. 2026

VISTOS:

1) La solicitud de pronunciamiento de don Osvaldo Ramirez Moraga, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Sevilla S.A., de fecha 18.03.2026, sobre legalidad de los Certificados de Informaciones Previas (CIP) N° 740 y 743 de fecha 22.09.2025, emitidos por la Dirección de Obras Municipales (en adelante, DOM) de Cañete, requerida a esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo conforme a lo establecido en el artículo 1.4.4 inciso final de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC);

2) La documentación complementaria, ingresada a esta SEREMI por don Osvaldo Ramirez Moraga con fecha 27.03.2026, relativa al mandato y a la calidad en que se comparece.

3) El Ord. N° 56, de la DOM de Cañete, de fecha 24.04.2026, en el cual se emite informe relativo a la presentación del Sr. Osvaldo Ramirez Moraga.

4) El Memorándum N° 41 del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (en adelante, DDUI), de fecha 26.05.2026, por el cual se adjunta informe técnico elaborado por profesional de dicho Departamento, respecto de la solicitud de pronunciamiento antes referida;

5) El D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, LGUC); el D.S N° 47 (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, OGUC); la Resolución N° 36 de la Contraloría General de la República, de 2024, que fija normas sobre exención de trámite de toma de razón; el D.S N° 397 (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales de Vivienda y Urbanismo; el D.S. N° 56 (V. y U.) de fecha 25.03.2026, en trámite, que designa SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío; y

CONSIDERANDO:

1) Que, mediante la solicitud del Visto N° 1, don Osvaldo Ramirez Moraga, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Sevilla S.A., solicitó un pronunciamiento de legalidad en relación a los Certificado de Informaciones Previas N° 740 y 743 de fecha 22.09.2025, emitidos por la DOM de Cañete, respecto de los inmuebles con rol de avalúo fiscal 30-4 y 31-7 de la misma comuna, atendido que los CIP respectivos no identificarían claramente la calle por la que tienen acceso los inmuebles. Señalando para el rol 30-4 "sin información" y para el rol 31-7 "camino vecinal". Lo anterior fundado en que para el solicitante la calle Arturo Prat se prolongaría más allá de la calle Séptimo de Línea, constituyendo esta prolongación un Bien Nacional de Uso Público. De aquí la segunda parte de su solicitud, ya que considera que existen construcciones en carácter de irregular sobre el mencionado bien (supuesta prolongación de la calle Arturo Prat).

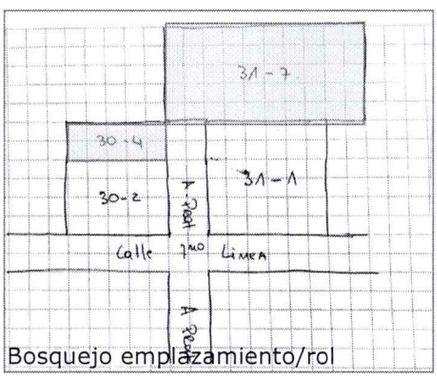
2) Que, por medio del Oficio Ord. N° 464, de este Seremi, de fecha 08.04.2026, se solicitó al Director de Obras Municipales de Cañete informar en base a los hechos expuesto por don Osvaldo Ramirez Moraga en su presentación de fecha 18.03.2026.

3) Que, con fecha 24.04.2026, ingresó a esta Seremi el Oficio Ord. N° 56, del Director de Obras Municipales (s) de Cañete, en el cual informa respecto a la presentación antes referida, en resumen se indica lo siguiente:

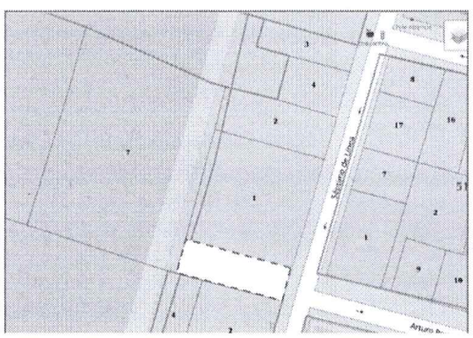
   a) Si bien la calle Arturo Prat no se encuentra especificada como tal en el respectivo articulo 9 de la Ordenanza Comunal, sus límites están graficados en el plano de zonificación, donde se muestra que dicha calle se extiende únicamente desde calle Luis Cruz Martinez hasta calle Sétimo de Línea, por lo que no existiría prolongación hacia el poniente.
   b) En cuanto a la identificación de Camino Vecinal en el CIP N° 743 de fecha 22.09.2025, se ampara en Dictamen de Contraloría N° 009017N03 de fecha 06.03.2026, y reconoce que el predio rol de avalúo fiscal 31-7, si bien no enfrenta una vía publica, si cuenta con acceso interior restringido de carácter vecinal a través de un camino sin pavimentar que ingresa desde calle Séptimo de Línea.
   c) En el caso del CIP N° 740 de fecha 22.09.2025, no fue posible para la DOM de Cañete constatar la existencia de un camino directo para acceder al predio rol de avalúo fiscal N° 30-4, por lo que se indico sin información en dicho apartado.
   d) Lo que dice relación con las construcciones ubicadas en el predio en cuestión, se informó que se llevo acabo la revisión correspondiente y se concluyó que no cuentan con recepción municipal, por lo que se evaluará la pertinencia de iniciar acciones de fiscalización que corresponda.

4) Que, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (DDUI) de esta SEREMI, en el informe adjunto al Memorándum citado en el Visto N° 4, señala, en síntesis, lo siguiente:

   a) En primer lugar, la profesional del DDUI solicitó un bosquejo al solicitante para identificar y ubicar los predios en cuestión. Asimismo se revisó la cartografía del Servicio de Impuestos Internos, la que era en parte coincidente.



Bosquejo emplazamiento/rol


Posible área de extensión calle Arturo Prat

Se observa que ambos predios presentan acceso por una posible prolongación de calle Arturo Prat hacia el sector poniente de calle Séptimo de línea. Conforme indica el particular y el Informe de la DOM, esta última no reconoce dicha prolongación.

En cuanto al predio rol de avalúo fiscal N°30-4 corresponde a un predio interior ubicado al poniente de calle Séptimo de Línea. El punto 5.2 del CIP, sobre las líneas oficiales, señala "sin información".

Por su parte, el predio rol de avalúo fiscal N° 31-7, también es un predio interior, emplazado hacia el poniente de séptimo de línea. El punto 5.2 del CIP, sobre las líneas oficiales, señala que deslinda con "camino vecinal" pero sin información sobre el tipo de vía o las correspondientes distancias.

Se observa que ambos predios se conectan con Séptimo de Línea a través de este predio de calidad jurídica indeterminada o no identificada a la fecha, no obstante, los CIP presentan informaciones distintas en cuanto a las líneas oficiales.

Cabe agregar en este punto, que conforme a la letra c) del artículo 5° de la ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, corresponde al municipio la administración de

los bienes municipales y nacionales de uso público, así como también las Dirección de Obras Municipales se encuentran mandatadas a confeccionar y mantener actualizado el catastro de las obras de urbanización y edificación realizadas en la comuna, de acuerdo a la letra d) del artículo 24° de la misma ley.

b) En segundo lugar, se procede a la revisión Plan Regulador Comunal de Cañete, publicado en el Diario Oficial con fecha 11.11.2009, en específico su artículo 9 relativo a la Vialidad Estructurante, donde se encuentra calle Séptimo de Línea, categorizada como vía colectora existente de 15 m. En tanto la calle Arturo Prat, no está incorporada como vialidad estructurante, pero es posible identificarla en la cartografía base desde Séptimo de Línea hacia el oriente, sin prolongación en dirección poniente.

c) Por último, se analiza el caso en cuestión por medio de la imagen obtenida de Street View (Google Earth), donde se observa que la situación actual de la intersección de las referidas vías, es coherente con la cartografía del plan regulador. Presenta una acera continua por calle Séptimo de Línea, sin indicios de proyección de calle Arturo Prat hacia el poniente. No obstante, y en relación a las edificaciones emplazadas en dicho espacio, se advierte en la imagen satelital, que el año 2004 ya se encontraban construidas. Además, se observa instalación de postación eléctrica y tal como indica el recurrente la existencia de numeración domiciliaria en fachada sur del lote Rol 31-1, lo que podría sugerir la existencia pretérita de una destinación vial.

   Por otra parte, es del caso añadir que el Plan regulador del año 1990 reconoce en la ordenanza local la existencia de calle Arturo Prat, pero solo desde Séptimo de Línea hasta el Oriente. La cartografía en tanto, esboza una pequeña prolongación hacia el poniente.

5) Que, en relación a las observaciones realizadas a los CIP ya singularizados, y de los antecedentes recopilados, es posible concluir lo siguiente:

   a) Sobre la legalidad de los CIP, se advierten incertezas en la información que proporcionan. Ambos predios acceden al bien nacional de uso público (calle Séptimo de Línea) a través de un predio o espacio cuya calidad jurídica es desconocida, sin embargo, los certificados lo identifican de manera distinta.

      En atención a que ese espacio es de naturaleza incierta, **es necesario que el municipio realice el análisis catastral que corresponda a fin de informar correctamente las líneas oficiales de ambos predios.** Cabe agregar que los predios 30-4 y 31-7 son lotes interiores que podrían se resultantes de una subdivisión de un lote mayor y que en ese ejercicio se debió considerar las disposiciones del artículo 2.3.6 de la OGUC respecto de los accesos a lotes resultantes de una subdivisión o loteo de contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el Instrumento de Planificación Territorial destinada a circulación vehicular.

      En consecuencia, el municipio deberá actualizar su análisis y registro catastral sobre obras de urbanización ejecutadas y/o recibidas, además de actualizar el levantamiento sobre los Bienes Nacionales de Uso Público de la comuna, e informar en el marco de la certeza, los referidos CIP y los sucesivos.

      Por su parte, el artículo 69 de la LGUC establece que *"Todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la Comuna."*, debiendo constar dicha información catastral en la Dirección de Obras Municipales respectiva.

   b) Sobre las disposiciones del Plan Regulador Comunal de Cañete respecto de calle Arturo Prat, indicar que esta no se encuentra definida como vialidad estructurante y tampoco corresponde a una vía proyectada o con ensanche. Se identifica en la cartografía base del plan, no obstante, no considera proyección hacia el poniente de calle Séptimo de Línea. Esto sin prejuicio de lo indicado en el punto anterior.

c) En relación a la fiscalización de posibles construcciones sobre el espacio público, señalar que corresponde a la municipalidad la administración de los Bienes Nacionales de Uso Público (BBNNUP) existentes en la comuna, según lo dispone el artículo 5° letra c) de la Ley N°18.695. En ejercicio de esta función, y en concordancia con los artículos 116 y 133 y 145 de la LGUC, el municipio posee la potestad de fiscalizar toda obra que se ejecute o se encuentre en uso dentro de su territorio. Ante la constatación de edificaciones que carezcan de permiso de edificación o recepción definitiva, la autoridad municipal está facultada por los artículos 20 y 148 de la LGUC para ejercer las sanciones que sean necesarias.

En relación a las construcciones irregulares que se emplazarían sobre este predio, es preciso indicar que en virtud de la letra b) del artículo 24° de la LOCM, las direcciones de obras les corresponde fiscalizar las obras en uso a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas que las rijan y en caso que corresponda, aplicar las acciones y/o sanciones que dispone la LGUC y la OGUC.

6) Que, conforme lo establece el artículo 1.4.4 de la OGUC, la Dirección de Obras Municipales de Cañete deberá proceder a revisar su catastro, emitiendo nuevos CIP con el rol consignado en él, y vías que enfrenta el lote, por lo que procedo a dictar la siguiente:

RESOLUCIÓN

1) **ACÓGESE** la solicitud sobre la legalidad de los Certificados de Informaciones Previas N° 740 y 743 de fecha 22.09.2025, emitidos por la Dirección de Obras Municipales de Cañete, respecto de los inmuebles con rol de avalúo fiscal 30-4 y 31-7 de la de la misma comuna, declarándose no ajustados a derecho, por las razones expresadas en la parte considerativa de la presente resolución.

2) **INSTRÚYASE** a la Dirección de Obras Municipales de Cañete, a revisar su catastro de obras y subdivisiones autorizadas en el polígono en cuestión, emitiendo en dicho caso nuevos CIP **que determine su real emplazamiento y especialmente las vías que enfrentan**; todo lo cual deberá realizar, informando a esta SEREMI dentro el plazo de 20 días hábiles, según lo indicado en el inciso 1° del artículo 1.4.4. de la OGUC, plazo que se contará a partir de la notificación por carta certificada de la presente resolución.

3) **NOTIFÍQUESE** la presente resolución a la Dirección de Obras Municipales de Cañete y al correo electrónico del solicitante, conforme a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N° 19.880, quienes tendrán el plazo de 5 días, contados desde su notificación, para interponer los recursos administrativos establecidos en el artículo 59 del cuerpo legal citado.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO - SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL - CHILE - Región del Bio Bio -

ANSELMO VILLAGRA CABELLO
CONSTRUCTOR CIVIL
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIOBÍO

LO QUE TRANSCRIBO A UD. PARA SU CONOCIMIENTO Y FINES PERTINENTES

PATRICIO OYARCE LAGOS
MINISTRO DE FE
SECRETARÍA REGIONAL MINVU
REGIÓN DEL BIO BIO

MHA/AMM/CSS/PTP
Distribución
- Osvaldo Ramirez Moraga. Correo electrónico: abogadoramirez@lafama.cl
-Dirección de Obras Municipales I. Municipalidad de Cañete.
-DDUI SEREMI de (V. y U.) Región del Biobío.
-Sección Jurídica.
-Oficina de Partes. ✓