



RESOLUCIÓN  
ELECTRONICA

DENIEGA RECURSO DE RECLAMACIÓN INTERPUESTO POR MARCELO THIECK LEÓN, EN CONTRA DEL RECHAZO DEL EXPEDIENTE N° 40/2025, EFECTUADO POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES (DOM) DE OSORNO.

PUERTO MONTT, 03 MAR. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 416

### **VISTOS:**

1. Reclamo en contra de la DOM de Osorno, de fecha 21.11.2025, ingresado por don Marcelo Thieck León;
2. Ord. N°1699/2025, de la SEREMI que solicita informe al tenor del reclamo;
3. Ord. N°1862/2025, de la DOM de Osorno, que informa de acuerdo a lo ordenado;
4. El Informe Técnico de fecha 13.02.2026, del Depto. de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI MINVU región Los Lagos;
5. El procedimiento establecido en el artículo 118 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
6. Teniendo presente lo dispuesto en la Ley N° 19.880, que establece bases de los Procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado;
7. Las facultades que me confiere el D.S. N° 397 (V. y U.), de 1976, y el art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
8. El D.S N° 18 (V. y U.), de fecha 06.05.2023, que me designa Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, región de Los Lagos;
9. La Resolución N° 36/2024, de la Contraloría General de la Republica, y sus modificaciones, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, con fecha 21.11.2025, don Marcelo Thieck León, presenta reclamo en contra la DOM de Osorno, acogiéndose al art. 118 de la LGUC, en contra del rechazo del expediente N° 40/2025, correspondiente a una subdivisión predial urbana, efectuado por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Osorno.
2. Que, la reclamación se funda específicamente en la improcedencia de las observaciones contenidas en el Acta de Observaciones N° 1949711, de fecha 07.08.2025, las que, al no ser subsanadas íntegramente, dieron lugar al rechazo de la solicitud mediante Ord. N° 1686, de fecha 07.11.2025 de la DOM de Osorno
3. Que, en síntesis, señala que la DOM habría incurrido en las siguientes conductas:
  - Aplicación de pronunciamientos y criterios no acordes a la solicitud,
  - Solicitado información no urbanística.
  - Indicar criterios normativos declarados por la DOM no claros para el rechazo,

- Y ha aplicado normativa no relacionada para con la solicitud de subdivisión predial urbana.
4. Que, esta SEREMI, declaró admisible el reclamo y, dando curso progresivo, solicitó a la DOM de Osorno que informe al tenor del reclamo adjuntando los antecedentes que obren en su poder en relación al caso mediante Ord. N° 1699/2025.
  5. Que, a través de Ord. N° 1862/2025, la DOM de Osorno, informa conforme a lo requerido.
  6. Que, con estas actuaciones incorporadas al expediente digital, se han revisado los antecedentes y se analizarán únicamente las observaciones que se estimaron no subsanadas por parte de la DOM:

### **1. Respecto a la Observación N°1:**

Referida al artículo 3.1.4 de la OGUC, en relación con la exigencia de medidas perimetrales de los lotes resultantes, y al artículo 67 de la LGUC, relativo a subdivisiones y modificaciones de deslindes que puedan afectar derechos de terceros o bienes nacionales de uso público.

El artículo 3.1.4, numeral 4, exige la presentación de un plano que grafique la situación actual del predio, indicando las medidas de cada uno de los deslindes con los vecinos.

Si bien el reclamante señala haber subsanado la observación mediante la presentación de un nuevo plano inscrito en el Conservador de Bienes Raíces (CBR), la DOM remitió los antecedentes a la Dirección de Asesoría Jurídica del Municipio, la cual, mediante Ord. DAJ N°25-V, concluyó que aún faltaban antecedentes complementarios a los planos timbrados por el CBR, por lo que la observación no se tuvo por subsanada.

En consecuencia, no se advierte ilegalidad en el actuar de la DOM al requerir la documentación completa cuando existen materias que inciden en eventuales afectaciones a derechos de terceros o a bienes nacionales de uso público.

### **2. Respecto a la Observación N°2**

Referida al artículo 2.3.6 de la OGUC y al artículo 68 de la LGUC, relativos al deber de que los lotes resultantes cuenten con acceso a una vía de uso público.

El artículo 68 de la LGUC establece que los lotes resultantes de una subdivisión deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. A su vez, el artículo 2.3.6 de la OGUC dispone que, en zonas urbanas, todo lote resultante deberá contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el instrumento de planificación territorial.

La Contraloría General de la República, mediante dictamen N° E202.558 de 2022, ha señalado que dicha exigencia tiene por objeto asegurar que los lotes generados se incorporen de manera permanente a la

red vial, no bastando el mero enfrentamiento formal a un bien nacional de uso público, sino que debe garantizarse una adecuada conexión funcional.

En el caso analizado, el predio enfrenta la Ruta 5 y la Ruta U-150, declaradas caminos públicos mediante Decreto Exento N° 583 (MOP), de fecha 13.04.2001, encontrándose bajo la tuición de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas.

De acuerdo con el artículo 40 del DFL N° 850 (MOP), los propietarios colindantes con caminos nacionales sólo podrán abrir accesos con autorización expresa de la Dirección de Vialidad, organismo que además puede prohibirlos cuando constituyan peligro para la seguridad del tránsito o entorpezcan la circulación.

Asimismo, la Resolución N° 232 de la Dirección de Vialidad establece las normas y procedimientos aplicables a los accesos a caminos públicos en zonas urbanas.

Por tanto, la exigencia de contar con la autorización correspondiente de la Dirección de Vialidad se ajusta al marco legal vigente, no advirtiéndose ilegalidad en que la DOM requiera dicha autorización para tener por cumplida la exigencia de acceso.

7. Conforme al artículo 4° del DFL N° 458 (LGUC), corresponde a las Secretarías Regionales Ministeriales supervigilar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas sobre construcción y urbanización.
8. Que, en el ejercicio de dicha facultad, esta SEREMI ha revisado las actuaciones impugnadas de la Dirección de Obras Municipales de Osorno, sin que se advierta ilegalidad, arbitrariedad ni infracción normativa en las observaciones formuladas ni en el rechazo del expediente N° 40/2025.
9. Que, en consecuencia:
  - a) No se acogerá el reclamo interpuesto.
  - b) Se confirma el rechazo de la solicitud de subdivisión predial urbana, por no haberse subsanado íntegramente las observaciones formuladas.
  - c) Se sugiere al reclamante dar cumplimiento a los requerimientos técnicos y obtener las autorizaciones sectoriales correspondientes, especialmente en materia de acceso regulado por la Dirección de Vialidad, a fin de reingresar su solicitud conforme a derecho.
10. Que, acuerdo a lo anterior, dicto la siguiente:

## **R E S O L U C I Ó N:**

1. **DENIEGA RECURSO DE RECLAMACIÓN INTERPUESTO POR MARCELO THIECK LEÓN, EN CONTRA DEL RECHAZO DEL EXPEDIENTE N° 40/2025**, correspondiente a una subdivisión predial urbana, **EFFECTUADO POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES (DOM) DE OSORNO**, atendido lo desarrollado en los considerandos que preceden.

2. **TÉNGASE PRESENTE FORMA DE NOTIFICACIÓN SEÑALADA Y NOTIFÍQUESE**, vía correo electrónico [arquitecturamtl@gmail.com](mailto:arquitecturamtl@gmail.com), la presente resolución al interesado.
3. **REMÍTASE COPIA DE LO RESUELTO** a la Directora de Obras Municipales de la comuna de Osorno, a fin de que, tome conocimiento de lo resuelto.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE, TRANSCRIBASE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE EN SU OPORTUNIDAD.**

**FABIAN IGNACIO NAIL ALVAREZ  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO DE LA REGIÓN  
DE LOS LAGOS**

MWG/SMO/MGG

DISTRIBUCIÓN:

- DESTINATARIO - [REDACTED]
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA SEREMI MINVU LOS LAGOS
- DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALIDAD DE OSORNO - ANGELA.VILLARROEL@IMO.CL
- ARCHIVO SECCIÓN JURÍDICA SEREMI MINVU LOS LAGOS
- ARCHIVO PARTES SEREMI MINVU REGION DE LOS LAGOS