

RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

(DDUI)(ESN)(DBS) RESUELVE RECLAMO DEDUCIDO POR LOS SEÑORES CARLOS FUENTEALBA MUÑOZ Y NELSON CORVACHO ESCALONA, EN REPRESENTACIÓN DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA COOPVITAL, PROPIETARIA DEL INMUEBLE, EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN N°155 DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE 2022, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE TALAGANTE, QUE RECHAZA LA SOLICITUD DE AUTORIZACION DE ANTEPROYECTO DE LOTEOS CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA, EXPEDIENTE N°345-346/2022, EN LA PROPIEDAD UBICADA EN PROLONGACIÓN [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] // ADJ. PDF del Ord. N°037/2023 de fecha 14.02.2023 - DOM de Talagante. // Ingresos N°0103521 de fecha 13.12.2022, N°0300079 de fecha 13.01.2023 y N°0100399 de fecha 16.02.2023.

SANTIAGO, 31 DIC. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA N° 2759

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N°16.391, de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en el D.L. N°1.305 de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en la Ley N°19.880, de 2003, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; el D.F.L. N°458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; en el D.S. N°47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; en las facultades que me confiere el D.S. N°397 (V. y U.) de 1976, que fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; el Decreto Supremo N°28 (V. y U.), de fecha 17 de noviembre de 2023, que designa a la infrascrita como Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana; en la Resolución Electrónica Exenta N°1258, de fecha 05 de septiembre de 2023, de esta Secretaría Ministerial, que establece tramitación electrónica para este Servicio; y la Resolución N°36, de 2024, de la Contraloría General de la República y,

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante correo electrónico del 12 de enero de 2023, Carlos Fuentealba Muñoz, representante legal de la Cooperativa de Vivienda Coopvital, propietaria del inmueble, junto a Nelson Corvacho Escalona, arquitecto patrocinante, presentaron una carta de reclamo ante esta Secretaría Ministerial (en adelante "Secretaría"), registrada bajo el N° 0300079. El reclamo se efectuó en contra la Resolución N°155 de fecha 12 de diciembre de 2022, mediante la cual la Dirección de Obras Municipales de Talagante (en adelante "DOM") rechazó la Solicitud de Anteproyecto de loteo con construcción simultánea, correspondiente al Expediente N° 345-346/2022, ingresado el 23 de noviembre de 2022, en la propiedad ubicada en Prolongación Tegalda N°1380, comuna de Talagante.

2. Que, en su presentación el reclamante señala que la DOM rechazó la solicitud debido a que *"dicho expediente no cumplió con las observaciones que ya se habían emitido en revisiones anteriores"*, ante lo cual argumenta que *"es improcedente, dado que este nuevo expediente N° 345-346/2022 no había tenido revisiones previas, siendo esta su primera revisión, tal como lo indica incluso el encabezado de la misma Resolución de Denegación"*.

3. Que, el reclamo se ajusta a los requisitos de admisibilidad establecidos en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), habiendo sido ingresado vía correo electrónico el 12 de enero de 2023, dentro del plazo de 30 días contados desde la emisión de la Resolución N°155 del 13 de diciembre de 2022, conforme al procedimiento establecido en el Art. 118° de la LGUC.

4. Que, de conformidad con el Art. 118° de la LGUC, esta Secretaría, mediante el Oficio N° 255 del 1 de febrero de 2023, solicitó a la DOM de Talagante evacuar el informe correspondiente en un plazo de 15 días desde la recepción del oficio, remitiendo copia de todos los antecedentes pertinentes al caso, atendiendo las

consideraciones expuestas por los reclamantes y siendo clara respecto de las razones para el rechazo de la solicitud.

5. Que, a través de correo electrónico de fecha 16 de febrero de 2023, registrado con el ingreso Seremi N°0100399 de fecha 17 de febrero de 2023, la DOM remitió el **OFICIO DOM N° 037/2023**, de fecha 14 de febrero de 2023 (adjunto), con un informe de respuesta en el que detalla lo siguiente:

"En relación a su Ord. N° 255, de fecha 01 de Febrero 2023, recibido en Oficina de Partes del municipio el 06 de Febrero 2023, con motivo de reclamación ante la Secretaria Ministerial, de acuerdo al artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por Denegación de Solicitud de Anteproyecto de Loteo con Construcción Simultanea DS-49, Expedientes con ingresos N°s 345 y 346/2022 de fecha 23 de noviembre 2022, informamos a usted, que esta Denegación se fundamenta en el incumplimiento de la normativa vigente, artículo 3.1.4. OGUC. Al respecto, podemos señalar que las materias incumplidas, informadas en Resolución de Denegación N°155/2022 de fecha 12 de diciembre 2022, ya habían sido vistas y observadas, en varias oportunidades en expedientes anteriores revisados por esta DOM.

En reclamo, se señala que la Solicitud de Anteproyecto, es desde el año 2019, ante lo cual informamos lo siguiente:

1.- Con fecha 09 de enero 2019, esta Dirección de Obras, cursa Parte N° 1345, al Juzgado de Policía Local, a don Carlos Samuel Fuentealba Muñoz, por consulta de vecinos sobre venta o reservas de Lotes, sin ningún permiso de la Dirección de Obras Municipales, infracción de los artículos 116 bis C, 136 y 137 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Art.1.4.20. OGUC.

2.- Con fecha 30 de agosto 2019, se ingresa Solicitud de Anteproyecto N° 356/2019. El 23 de septiembre 2019, se emite Acta de Observaciones y el 20 de diciembre 2019, se emite Resolución de Rechazo N° 135/2019, de acuerdo al Art.1.4.9. OGUC.

3.- Con fecha 13 de mayo 2020, vía on-line, se ingresa Solicitud de Anteproyecto N° 170/2020, expediente que fue revisado 6 veces, la primera revisión fue el 22 de mayo 2020 y la sexta el 01 de julio 2021.

4.- Con fecha 28 de septiembre 2021, se ingresa nueva Solicitud de Anteproyecto N° 324/2021. El 15 de octubre 2021 se emite Acta de Observaciones y el 12 de enero 2022, se emite Resolución de Rechazo N° 06, de acuerdo al Art. 1.4.9 OGUC.

5.- Con fecha 29 de junio 2022, se ingresa una nueva Solicitud de Anteproyecto N° 190-191/2022. El 22 de julio 2022, se emite Acta de Observaciones y el 10 de noviembre 2022, se emite Resolución de Rechazo N° 153/2022, según Art.1.4.9 OGUC.

Se adjuntan los antecedentes citados.

6.- Por último, con fecha 23 de noviembre 2022, se ingresa Solicitud de Anteproyecto N° 345-346/2022. El 13 de diciembre 2022, se decide emitir Resolución de Denegación de Permiso N° 155/2022, conforme al artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por presentación con incumplimientos normativos importantes, los que fueron informados en actas de observaciones señaladas en el precedente. En este ingreso, incluso el Informe del Revisor Independiente, mantiene el mismo N° de Revisión del Expediente N° 190-191, sólo cambia la fecha. Se adjunta resolución de denegación y plano de loteo".

6. Que, revisada la presentación de los señores Carlos Fuentealba Muñoz y Nelson Corvacho Escalona, junto con el informe emitido por la DOM de Talagante y los documentos adjuntos, resulta pertinente exponer los antecedentes del caso con el fin de contextualizar la situación reclamada.

Con fecha **23 de noviembre de 2022**, el requirente presentó una Solicitud de Anteproyecto de Loteo, correspondiente al **Expediente N° 345-346/2022**, para la propiedad ubicada en Prolongación Tegualda N°1380, comuna de Talagante. Dicha solicitud fue rechazada mediante el **Resolución de Denegación N° 155/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022**, debido a que la DOM constató que el anteproyecto no cumpliría con los siguientes aspectos:

- No adjunta Informe de Riesgo, aprobado por Sernageomin, Art. 3.1.4. N°5, letra f, OGUC.
- La Vialidad del Proyecto no cumple Art. 2.3.6. y Art. 2.3.2. OGUC (DDU 107).
- Plano de curvas incompleto, Art. 3.1.4. OGUC, numeral 5 letra a).
- La vía Local indica 2 calzadas de 7m, las que incluyen ciclovía de 1,5 m en ambas calzadas, por tanto, no cumple letra k) de Vía Local Art. 2.3.2. OGUC.
- El perfil de las vías Locales 2, 3 y 4 indican 5 m entre L.O y L.E. en plano no se refleja.

En la citada resolución se indicó, además, que *"estas observaciones ya se habían emitido en revisiones anteriores, el último Rechazo fue*

con el N° 153/2022, de fecha 10.11.2022". Por tanto, no se advierte la emisión del Acta de Observaciones respectiva.

Finalmente, tanto los requirentes como la DOM acompañan antecedentes de cuatro ingresos de solicitudes anteriores, presentadas por los mismos interesados respecto del mismo terreno, todas las cuales habrían sido rechazadas por la DOM de Talagante.

7. Que, de acuerdo con los antecedentes analizados, se advierte que la situación reclamada se refiere a que la DOM de Talagante no emitió el Acta de Observaciones correspondiente, procediendo directamente al rechazo de la solicitud de anteproyecto. Ello se fundamentó en que las observaciones ya habían sido formuladas en solicitudes anteriores y no fueron subsanadas en esta oportunidad

Esta materia se encuentra regulada en el inciso cuarto del **Art. 3.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)**, que establece:

"En caso que sobre el anteproyecto sometido a su consideración, el Director de Obras Municipales tuviere observaciones que formular, se estará al procedimiento que señala el artículo 1.4.9. de esta Ordenanza".

El procedimiento del Art. 1.4.9. de la OGUC dispone lo siguiente:

"El Director de Obras Municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un anteproyecto o concederse el permiso. Para tal efecto suscribirá un Acta de Observaciones. Si junto con la solicitud correspondiente se cuenta con informe favorable de Revisor Independiente, copia de dichas observaciones deberá ponerse a disposición de éste con el fin de que dicho profesional emita un informe complementario, indicando los criterios técnicos y jurídicos que aplicó en su revisión y respondiendo cada una de las observaciones formuladas. Todas las observaciones que contenga dicha Acta deberán indicar con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas. (...)

En el evento que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, éste deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados." (Los subrayados son nuestros).

De acuerdo con lo anterior, se constata que la **DOM de Talagante no dio cumplimiento al procedimiento establecido en el Art. 1.4.9. de la OGUC**, toda vez que no notificó al interesado mediante un Acta de Observaciones la totalidad de las observaciones que debían ser aclaradas o subsanadas antes de resolver la solicitud de anteproyecto.

Es importante señalar que la DOM debe dar cumplimiento al procedimiento previsto **para cada solicitud de anteproyecto o permiso** que se presente, con independencia de los ingresos previos efectuados por el mismo interesado respecto del mismo terreno.

8. Que, el **Art. 1.1.2 de la OGUC** define como **Anteproyecto** la, *"Presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los **aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas** y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza."* (el destacado es nuestro), siendo exigible por parte de la DOM únicamente los antecedentes indicados en el **Art. 3.1.4 de la OGUC**.

9. Que, respecto a las causales de rechazo, señaladas en la **Res. de Denegación N°155/2022**, referente al Expediente N°345-346/2022, la DOM de Talagante, una hace referencia al incumplimiento normativo del **Art. 3.1.4 de la OGUC**, específicamente su **numeral 5, literal f)**, el cual indica que la planimetría, *"(...) deberá contener: Áreas de restricción o de **riesgos** que afecten el terreno y sus respectivas **obras de protección cuando corresponda.**"* (el destacado es nuestro).

En este caso, al encontrarse el predio **emplazado en zona de riesgo** por inundación por napas freáticas, corresponde graficar y/o identificar en la planimetría ingresada dicha zona e informar las obras de mitigación si

correspondiese, situación que no se verifica en Plano tenido a la vista, Lamina 1, Planta de Anteproyecto de Loteo, sin embargo, es preciso señalar que **no corresponde la exigencia por parte de la DOM de Talagante en la etapa de Anteproyecto, del Informe aprobado por Sernageomin**, toda vez que el **Art. 8.2.1.a2 del PRMS**, establece que, "*Las Direcciones de Obras Municipales **previo al otorgamiento de los permisos de edificación o urbanización** deberán establecer el nivel de piso terminado del primer piso y exigir el cumplimiento de las condiciones antes señaladas, lo que se obtendrá mediante **estudios realizados** por los interesados, **informados favorablemente por los organismos competentes.***" (el destacado y subrayado es nuestro), motivo por el cual esta Secretaría Ministerial considera **improcedente dicha causal de rechazo**, toda vez que la exigencia solicitada corresponde ser entregada en la etapa de revisión de la Solicitud de Permiso de Loteo con construcción simultánea.

Por otra parte, en relación con el motivo de rechazo fundado en el incumplimiento de la norma establecida en el **Art. 2.3.2 de la OGUC**, específicamente en su **numeral 5, letra k**, la cual se refiere a las vías locales contempladas en el proyecto, si bien el arquitecto patrocinante tiene la obligación de dar estricto cumplimiento a las disposiciones aplicables, la División de Desarrollo Urbano (DDU) de este Ministerio, aclaró a través de la Circular Ord. N°644 de fecha 16 de diciembre de 2014, **DDU 278**, en su numeral dos, lo siguiente:

"(...) cabe recordar, que el año 2005 mediante la Ley N°20.016, se modificó el artículo 116 de la LGUC, estableciendo en su inciso quinto que el Director de Obras Municipales, en adelante DOM, **concederá el permiso o la autorización** requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los **proyectos cumplen con las normas urbanísticas** previo pago de los derechos que procedan. **La responsabilidad del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes aplicables a éstos, corresponden al arquitecto y demás profesionales** que intervienen en un permiso, materias analizadas en la Circular Ord. N°0465 de fecha 25 agosto 2014, DDU 273." (el destacado y subrayado es nuestro), en consecuencia, no correspondió que la DOM de Talagante señalara como causal de rechazo del Expediente en análisis, el supuesto incumplimiento de la norma establecida en el **Art. 2.3.2 de la OGUC**, por cuanto dicha disposición no constituye una norma urbanística, conforme a la definición contenida en el Art.1.1.2 de la misma Ordenanza.

Sin embargo, corresponde precisar que, de no dar cumplimiento el proyecto a la totalidad de la norma vigente, la DOM cuenta con la facultad de aplicar las sanciones contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, tal como lo indica el numeral undécimo de la Circular mencionada, el cual señala que, "(...) conforme conforme al artículo 142 de la LGUC, el DOM posee la facultad de fiscalizar las obras de edificación y urbanización que se ejecuten dentro de la comuna y en tal sentido si constata infracciones a la LGUC, su Ordenanza y a los instrumentos de planificación territorial, podrá ejercer las acciones previstas en los **artículos 20 y 21 de la LGUC**, reglamentados en los artículos 1.3.1. y siguientes de la OGUC. A este respecto se estima importante recordar que las acciones relativas a las infracciones prescriben al momento de la recepción definitiva de la obra por parte de la DOM." (El destacado es nuestro).

Por último, en relación a las tres causales restantes de denegación de la Solicitud de Anteproyecto de loteo con construcción simultánea, cabe señalar que dichas observaciones se refieren únicamente a aspectos gráficos de la planimetría vinculados a la vialidad del proyecto, tal como se indica en el considerando N°6 de la presente resolución, motivo por el cual, al no constituir incumplimientos de normas urbanísticas, estas causales se estiman improcedentes, en concordancia con lo señalado en el inciso anterior.

10. Que, esta Secretaría Ministerial recibió con anterioridad a la reclamación interpuesta por los requirentes señalados en el considerando primero, el **Ord.N°243 de fecha 13 de diciembre de 2022 de la DOM de Talagante**, registrado bajo el N°0103521 de fecha 26 de diciembre de 2022, adjuntando el Informe Favorable del Revisor Independiente N°486 de fecha 18 de noviembre de 2022, suscrito por Manuel Muñoz Ramos, arquitecto, Revisor Independiente primera categoría Rol-00020-5, que acompaña el **Expediente N°345/346** de fecha 23 de noviembre de 2022, de propiedad de COOPERATIVA DE VIVIENDA COOPVITAL, es decir el expediente en análisis, informando que el Anteproyecto presentado con el Informe antes mencionado, fue denegado en 2 oportunidades por no haber dado cumplimiento al Art. 2.3.6 y 2.3.2 Numeral 5 letra k) de la OGUC y al Art. 1.4.9 de la OGUC, sin embargo el Oficio no solicita ni especifica alguna acción a evaluar por parte de esta Seremi, considerándose este como parte de los antecedentes del caso.

11. Que, debido al tiempo transcurrido y la implementación en esta repartición de la estrategia de cierre progresivo de procesos documentales en consulta, esta Seremi consultó al arquitecto patrocinante del proyecto, Nelson Corvacho Escalona, a través de correo electrónico de fecha 03 de noviembre de 2025, respecto a la propiedad ubicada en Prolongación Tegalda N°1380, quien respondió a través de **correo**

electrónico de fecha 05 de noviembre de 2025 que, la Dirección de Obras Municipales de Talagante le habría informado lo siguiente, "Con respecto al anteproyecto de vivienda social "Tegualda 5" que yo patrocinaba como arquitecto y Cooperativa Coopvital como propietario, con Carlos Fuentealba como su representante legal , le comento que tras consultar telefónicamente en la DOM por la situación del trámite tras la carta que le enviaron ustedes, me informaron que para la propiedad donde se emplazaba el **anteproyecto ya no existía nada bajo el nombre de Coopvital y que se había aprobado tiempo atrás un anteproyecto en la misma propiedad**, patrocinado por otro arquitecto pero a nombre de Aquelarre, que es el comité de vivienda que correspondía al grupo de familias que estaban consideradas en el anteproyecto que yo estaba desarrollando." (El destacado es nuestro).

12. Que, por todo lo expuesto anteriormente, esta Secretaría Ministerial concluye que el rechazo de la Solicitud de Aprobación del Anteproyecto de loteo con construcción simultánea, Expediente N°345-346/2022, efectuado por la DOM de Talagante mediante la Resolución N°155/2022 del 12 de diciembre de 2022, no fue procedente, debido a que esta no dio cumplimiento a la emisión del Acta de Observaciones correspondiente, contraviniendo lo establecido en los artículos 3.1.4. y 1.4.9. de la OGUC, junto con señalar como causales de rechazo, normas que si bien, el arquitecto patrocinante debe dar cumplimiento, al no corresponder a normas urbanísticas, la DOM de Talagante no cuenta con la facultad de denegar la Solicitud tramitada.

13. Que, en consecuencia, en virtud del Art. 40° de la Ley N° 19.880 y demás normas legales y reglamentarias aplicables a la especie, dicto lo siguiente,

R E S O L U C I Ó N :

1. ACÓJASE la reclamación interpuesta por el señor Carlos Fuentealba Muñoz, representante legal de la Cooperativa de Vivienda Coopvital, propietaria del inmueble, y por el señor Nelson Corvacho Escalona, arquitecto patrocinante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de la Resolución N° 155/2022 del 13 de diciembre de 2022, mediante la cual la Dirección de Obras Municipales de Talagante rechazó la Solicitud de Aprobación del Anteproyecto de Loteo, Expediente N° 345-346/2022, ingresado el 23 de noviembre de 2022. Esta decisión se fundamenta en lo expuesto en la parte considerativa de la presente Resolución.

Téngase presente que, si bien la Dirección de Obras Municipales no cuenta con la facultad de rechazar un expediente que cumple íntegramente con la norma urbanística, el arquitecto patrocinante y, en este caso, el Revisor Independiente, están obligados a dar cumplimiento a la totalidad de la normativa vigente aplicable. En caso contrario, la DOM podrá solicitar la aplicación de las sanciones correspondientes, conforme a lo dispuesto en el **Art. 20 y Art. 21 de la LGUC.**

2. NOTIFÍQUESE LO RESUELTO a la Dirección de Obras Municipales de Talagante y comuníquese a los reclamantes, sirviendo la presente Resolución Exenta como suficiente y atento oficio remitido, habida consideración de lo señalado en la Resolución Electrónica Exenta N° 1258 de fecha 05 de septiembre de 2023 emitida por esta Secretaría Ministerial, que dispone el envío de información a través de canales digitales, conforme la entrada en vigencia de la Ley N° 21.180, sobre Transformación Digital del Estado, por lo que procederá su envío a través de correo electrónico, a la casilla que el interesado hubiere informado en el presente procedimiento administrativo.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

CAROLINA CASANOVA ROMERO
SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

PLG/MAA

DISTRIBUCIÓN:

- DOM DE TALAGANTE - [REDACTED] - [REDACTED] -
- NELSON CORVACHO ESCALONA - QUIEN INGRESA - [REDACTED]
- SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES

