

RESUELVE RECLAMACION PRESENTADA POR LA SRA. CARMEN ALEJANDRA ARANGUIZ SANCHEZ, EN REPRESENTACION DE INMOBILIARIA 4 ESQUINAS SpA. DE FECHA 18-02-2026 Y COMPLEMENTADA CON FECHA 23-02-2026, EN CONTRA DEL RECHAZO DE LA SOLICITUD DE MODIFICACION DE PERMISO DE EDIFICACION DEL EXPEDIENTE N°225/0866 DE FECHA 05-11-2025, MEDIANTE RESOLUCIÓN N°23-2026 DE FECHA 21-01-2026, DE LA DOM DE LA SERENA, TODO LO ANTERIOR, CONFORME A LOS ARTÍCULOS 12 Y 118 bis DE LA LGUC.

RESOLUCION EXENTA
N° 250 /

LA SERENA,

31 MAR 2026

VISTOS:

- a) La Constitución Política de la República de Chile, artículos 6 y 7.
- b) El Decreto Ley N°1.305 de 1975 que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de febrero de 1976.
- c) Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de la Administración del Estado;
- d) La ley N°18.575. Orgánica constitucional de bases de la administración del estado.
- e) La Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- f) Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria publicada en D.O. con fecha 16-12-1997 y la Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, publicada en el D.O. con fecha 13-04-2022.
- g) La ley N°21.718, Sobre Agilización de Permisos de Construcción, en referencia a los artículos 12 y 118 de la LGUC, cuyas disposiciones se regulan en los artículos 12,118bis, 118ter y 118quáter del mismo cuerpo legal.
- h) La Circular Ord. N°212 de fecha 30-05-2025, DDU 525.
- i) La presentación efectuada ante la Seremi Minvu, Región de Coquimbo por la Sra. Carmen Alejandra Aranguiz Sanchez, en representación de Inmobiliaria 4 Esquinas SpA. de fecha 18-02-2026 y complementada con fecha 23-02-2026, en contra de la Resolución N°23-2026 de fecha 21-01-2026, de la DOM de la Serena, que rechazo la solicitud de Modificación de Permiso de Edificación del expediente N°225/0866 de fecha 05-11-2025. Todo lo anterior, al amparo del procedimiento establecido en los artículos 12 y 118 bis de la LGUC.
- j) La Resolución N°180 de fecha 03-03-2026, que resuelve la admisibilidad de la reclamación presentada por la Sa. Carmen Alejandra Aranguiz Sanchez, en representación de Inmobiliaria 4 esquinas SpA. de fecha 18-02-2026 y complementada con fecha 23-02-2026, en contra de la Resolución N°23-2026 de fecha 21-01-2026, de la Dom de La Serena, que rechazo la solicitud de modificación de permiso de edificación del Expediente N°225/0866 de fecha 05-11-2025, todo lo anterior, conforme a procedimiento amparado en los artículos 12 y 118 bis de la LGUC.
- k) Ord. N°281 de fecha 27-02-2026 y Ord. N°306 de fecha 05-03-2026, de Seremi Minvu, Región de Coquimbo, a Director de Obras Municipales de La Serena, donde solicita informe, conforme al procedimiento establecido en el artículo 12 y 118 bis de la LGUC.

- l) Ord. N°04-475 de fecha 09-03-2026, de DOM La Serena, evacua informe requerido por Seremi Minvu, Región de Coquimbo.
- m) La Resolución N°36 del 19-12-2024 de la Contraloría General de La Republica, la cual fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón y su modificación por resolución N°8 de 2025.
- n) La Resolución de la Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo "En trámite" que nombra a don Pablo Cuadra Corrales, como secretario regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Coquimbo.
- o) Las facultades que me confiere el Decreto Supremo N° 397 (V y U) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.

CONSIDERANDO:

1. La Reclamación amparada en el artículo 12 y 118 Bis de la LGUC, efectuada ante la Seremi Minvu, Región de Coquimbo por la Sra. Carmen Alejandra Aranguiz Sanchez, en representación de Inmobiliaria 4 Esquinas SpA. de fecha 18-02-2026 y complementada con fecha 23-02-2026, en contra de la Resolución N°23-2026 de fecha 21-01-2026, de la DOM de la Serena, que rechazo la solicitud de Modificación de Permiso de Edificación del expediente N°225/0866 de fecha 05-11-2025.
2. Que, conforme al procedimiento establecido en la ley N°21.718, Sobre Agilización de Permisos de Construcción, en referencia a los artículos 12 y 118 bis de la LGUC y lo instruido mediante Circular Ord. N°212 de fecha 30-05-2025, DDU 525, esta Secretaría Regional Ministerial acogió a trámite dicha reclamación, requiriendo el informe pertinente a la Dirección de Obras Municipales, además de recabar los documentos y demás antecedentes necesarios con el fin de mejor resolver.
3. Que, estudiados los antecedentes del caso, se ha considerado en términos cronológicos lo siguiente:
 - Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria publicada en D.O. con fecha 16-12-1997.
 - Plan Regulador Comunal de La Serena publicado en el D.O. con fecha 05-08-2004.
 - Permiso de edificación N°24/2020 de fecha 03-02-2020, del proyecto denominado "Condominio Parque Monte Mar, con una superficie total construida según permiso de 10.656,94m2.
 - Resolución N°127 de fecha 23-09-2020, de 1° Modificación de Proyecto de Edificación, acogida al artículo 5.1.17 de la OGUC., con una superficie total construida según modificación de permiso de 32.313,48m2.
 - Actualización y Modificación del PRC de La Serena. Publicado en D.O. con fecha 19-12-2020.
 - Ley N°21.442, que Aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, publicada en el D.O. con fecha 13-04-2022.
 - Solicitud de 2° Modificación de Permiso de Edificación expediente N°225/0866 de fecha 05-11-2025, esta vez con una superficie de 27.923,37m2.
 - Acta de Observaciones N°04-2368 de fecha 19-11-2025
 - Respuesta a las Observaciones por parte de la Inmobiliaria de fecha 12-12-2025
 - DOM reitera Observaciones con fecha 12-12-2025
 - Reingreso de respuestas a Observaciones de fecha 21-01-2026
 - Resolución N°23-2026 de fecha 21-01-2026, de la DOM de la Serena, que rechazo la solicitud de Modificación de Permiso de Edificación del expediente N°225/0866 de fecha 05-11-2025.

- Los argumentos de la reclamación y antecedentes que acompaña, presentada por la Sra. Carmen Alejandra Aranguiz Sanchez, en representación de Inmobiliaria 4 Esquinas SpA. de fecha 18-02-2026 y complementada con fecha 23-02-2026, en contra de la Resolución N°23-2026 de fecha 21-01-2026, de la DOM de la Serena, amparada en los artículos 12 y 118 Bis de la LGUC.
 - El informe de la DOM de la Serena, con los antecedentes que acompaña, emitido mediante Ord. N°04-475 de fecha 09-03-2026.
 - La jurisprudencia revisada por esta Seremi en relación con la materia, entre otras: Los Dictámenes de Contraloría General de la República E520422N24; E152248N25; E10446N25. Las Circular de la Secretaría Ejecutiva de Condominios SE-CONDOMINIOS 07, de fecha 20-02-2025; SE-CONDOMINIOS 14 de fecha 07-01-2026. Las Circulares DDU-Especifica 21/2007; DDU 328/2016; DDU 412/2018; DDU 531/2026;
4. Que, en relación con los Hechos, que se desprenden de los antecedentes tenidos a la vista, la Inmobiliaria 4 Esquinas SpA., aprobó ante la DOM de La Serena el Permiso de edificación N°24/2020 con fecha 03-02-2020, del proyecto denominado "Condominio Parque Monte Mar", al amparo en el Plan Regulador Comunal de La Serena de la época, publicado en el D.O. con fecha 05-08-2004. Con una superficie total construida según permiso de edificación de 10.656,94m²., para acogerse posteriormente a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en ese entonces Ley 19.537, intención señalada en el mismo Permiso N°24/2020, (Numeral 2 de los Resuelvo y numeral 7.3 del permiso).

Posteriormente, la Inmobiliaria tramita una 1° Modificación de Permiso acogido al artículo 5.1.17. de la OGUC., la cual corresponde a una disposición de orden general, que es aplicable a las modificaciones de proyectos, entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, que se modifican en base a las mismas normas con las que éstos hubieren sido aprobados, en este caso en particular se encontraba aún vigente el Plan Regulador Comunal de La Serena publicado en el D.O. con fecha 05-08-2004, aprobándose dicha 1° Modificación de Proyecto mediante la Resolución N°127 de fecha 23-09-2020, la cual consultaba una superficie total construida de 32.313,48m²., señalando de igual modo en la misma Resolución de Proyecto de Edificación la intención de acogerse posteriormente a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en ese entonces Ley 19.537, tanto en el Resuelvo, numeral 2, como en el numeral 7.3 de la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación.

Siguiendo con la cronología de los hechos y datos de la causa, es dable hacer presente que con fecha 19-12-2020 entra en vigor la Actualización y Modificación del PRC de La Serena y posteriormente con fecha 13-04-2022, la Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Más adelante, la Inmobiliaria ingresa a trámite ante la DOM de La Serena, con fecha 05-11-2025, la Solicitud de una 2° Modificación de Permiso de Edificación, correspondiente al expediente N°225/0866, la cual esta vez consultaba una superficie total construida de 27.923,37m²., indicando en el Formulario 2.5.1., numeral 6.2, de la solicitud que "no se acoge a las nuevas normas (art. 5.1.18.)". Además, se advierte en la solicitud (Formulario 2.5.1., numeral 6.9,) la intención de acoger el proyecto modificado a la Ley N°21.442 Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Con fecha 19-11-2025, se emite por la DOM de La Serena el Acta de Observaciones N°04-2368, en la que se formulan 4 observaciones a saber:

1. *En la solicitud antecedentes previos debe indicar el Certificado de Informes Previos vigente a la fecha de la solicitud.*
 - *En el pto. 2 no corresponde el año de inscripción en el CBR de la propiedad.*
 - *En el pto. 6 proyecto no puede acogerse a Loteo DFL2.*
 - *Faltan los datos de la empresa de Arquitectura.*
 - *En el pto. 6.2 Normas Urbanísticas conforme a la modificación de proyecto debe acogerse a las nuevas normas.*
 - *En el pto. 6.3 Usos de Suelo, no corresponde indicar clasificación de la construcción.*
 - *En el pto. 6.9 Disposiciones especiales, la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria ya no aplica, se encuentra totalmente reemplazada por la Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, a marcar en el casillero otros; especificar.*
(Art. o norma transgredida: 5.1.18 de la OGUC).
2. *No es posible acogerse a las normas vigentes al momento de aprobación del permiso de edificación original, conforme la modificación presentada considera una superficie superior al 5% que la normativa permite para estos efectos. (Art. o norma transgredida: 5.1.18 de la OGUC, Minvu DDU 328 de fecha 26-12-2016)*
3. *La Modificación de proyecto debe cumplir con todas las nuevas normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal vigente (Zonas ZU-9/ZU-1^a9, con la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con todas las normas vigentes a la fecha de ingreso del expediente. (Art. o norma transgredida: Art. 5.1.18. de la OGUC, Art. 1.1.3. de la OGUC.)*
4. *Para efectos de acogerse a la Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria la modificación de proyecto debe cumplir entre otros con las disposiciones legales y reglamentarias actuales del instrumento de planificación territorial y con las normas que regulan el área de emplazamiento del condominio. (Art. o norma transgredida: Art. 48° Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria).*

Con fecha 12-12-2025, la Inmobiliaria da respuesta a las Observaciones formuladas en Acta N°04-2368, donde según señala en su reclamación, que "se hizo cargo de todas y cada una de las observaciones indicando fáctica y jurídicamente las razones por las cuales estas no aplicaban. No obstante, lo anterior, La DOM emite el mismo día una comunicación en que reiteran las observaciones N°2 y 4".

Señalando en dicha comunicación, de acuerdo con los antecedentes tenidos a la vista, lo siguiente:

"Reingreso no cumple con la totalidad de las observaciones, en especial lo consignado en la DDU-MINVU N°328, Circular Ord. N°0535 de fecha 26-12-2018. Una vez cumplido el plazo para resolver la totalidad de las observaciones se procederá al rechazo del expediente en comento."

Luego, efectuado el reingreso con fecha 21-01-2026, de las respuestas a dichas Observaciones por parte de la Inmobiliaria, la DOM de La Serena dictó, ese mismo día, la Resolución recurrida, N°23-2026 de fecha 21-01-2026, que rechazó la solicitud de Modificación de Permiso de Edificación del expediente N°225/0866 de fecha 05-11-2025, señalando en su Resuelvo, lo siguiente:

1. **Rechazase** el expediente, correspondiente a la solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación, para la propiedad ubicada en Av. Cuatro Esquinas N°1235, Condominio Parque Montemar, Rol-2560-00003, comuna de La Serena, en virtud de lo expuesto en los vistos de la presente Resolución.

Nota (Motivo del rechazo)

No fueron subsanadas en su totalidad las observaciones del Acta N°04-2368, de fecha 19-11-2025, esto conforme al plazo establecido de 60 días, como lo indica el artículo 1.4.9. de la OGUC.

Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación contraviene lo instruido en la Circular Ord. N°0535 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, DDU 328 de fecha 26 de diciembre de 2016, en relación con la aplicación del artículo 5.1.18. de la OGUC.

5. Que, en virtud la Resolución recurrida, N°23-2026 de fecha 21-01-2026 de la DOM de La Serena, que rechazo la solicitud de Modificación de Permiso de Edificación del expediente N°225/0866 de fecha 05-11-2025, la Inmobiliaria 4 Esquinas SpA., con fecha 18-02-2026 presentó Reclamación ante la Seremi Minvu, Región de Coquimbo, amparada en los artículos 12 y 118 Bis de la LGUC., argumentando en lo medular que la citada Resolución "desconoce flagrantemente los artículos 116 y 119 de la LGUC, artículos 1.4.9., 5.1.17., y 5.1.18, de la OGUC, artículos 4 y 11 de la Ley de Bases de Procedimiento Administrativo (LBPA), y artículo 100 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y la Circular SEC N°7, entre otros, y luego de la aplicación errónea de la Circular DDU 328 a un caso en que no aplica, rechazando así una modificación de permiso que debía haber sido aprobada por dar cumplimiento a toda la normativa aplicable." Todo lo anterior, en base a los argumentos de derecho e ilegalidades de la Resolución que a juicio del recurrente acontecen en este caso.

Siendo las peticiones de la reclamación "el acoger el reclamo, dejar sin efecto la Resolución recurrida y se ordene que, en su reemplazo, se dicte el acto de aprobación de Modificación de Permiso de Edificación dentro del plazo de 5 días hábiles."

6. Que, estudiados los antecedentes del caso, y analizadas las supuestas ilegalidades denunciadas por el recurrente en su presentación, esta Seremi Minvu Región de Coquimbo ha considerado lo siguiente:

6.1. Primera Ilegalidad. En cuanto a los motivos del Acto Administrativo:

El recurrente manifiesta y argumenta que "la Resolución recurrida es ilegal por transgredir el deber de motivación de los actos administrativos al no indicar cuantas ni cuales observaciones no habrían sido subsanadas, impidiendo a esta parte comprender y poder defenderse adecuadamente frente al rechazo."

Al respecto, es dable hacer presente lo establecido en el artículo 1.4.9. de la OGUC. el que señala en lo interesa y cito textualmente: "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."

Más adelante, el mismo artículo mandata y cito textualmente: "Todas las observaciones que contenga dicha Acta deberán indicar con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas."

Y, en el inciso final del mismo artículo establece que: *"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."*

Para el caso en cuestión, el Recurrente sostiene que *"la Resolución recurrida se limito a señalar que no fueron subsanadas todas las observaciones, sin indicar precisamente cual de ellas no se encontraba subsanada."* Al respecto, en opinión de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo, la Resolución en comento en el Resuelvo explicita el rechazo del expediente, correspondiente a la Modificación de Proyecto de Edificación, allí identificada, en virtud de lo expuesto en los vistos de la misma Resolución, precisando en Nota del mismo Resuelvo que *"No fueron subsanadas en su totalidad las observaciones del Acta N°4-2368 de fecha 19-11-2025, esto conforme el plazo establecido de 60 días, como lo indica el art. 1.4.9. de la OGUC."*, dando cumplimiento a lo establecido en el inciso final del artículo 1.4.9. de la OGUC.

De igual modo, se puede advertir en el segundo punto de la Nota del mismo Resuelvo de la Resolución recurrida, que se precisó explícitamente la observación, que a juicio de la DOM de la Serena no había sido subsanada, en referencia al Acta de Observaciones 04-2368 de fecha 19-11-2025, indicada expresamente en los Vistos de la cuestionada Resolución, la cual señala y cito textualmente: *"Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación, contraviene lo instruido en la Circular Ord. N°0535 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, DDU 328 de fecha 26 de diciembre de 2016, en relación a la aplicación del artículo 5.1.18 de la OGUC."*, misma observación del numeral 2 de la citada Acta, no subsanada.

En virtud de lo anterior, en opinión de esta Seremi Minvu, Región de Coquimbo, no se advierte en la Resolución que concurren los argumentos de ilegalidad que convoca el recurrente.

6.2. Segunda Ilegalidad. En cuanto a los motivos del Acto Administrativo:

El recurrente manifiesta y argumenta que *"La Resolución Recurrida no consideró el escrito presentado por la Inmobiliaria que subsano de forma oportuna e integra las observaciones formuladas por la Dirección de Obras Municipales."*

De los antecedentes tenidos a la vista, con fecha 19-11-2025, se emite por la DOM de La Serena el Acta de Observaciones N°04-2368, en la que se formulan 4 observaciones, posteriormente con fecha 12-12-2025, y dentro del plazo dispuesto de 60 días para subsanar observaciones, conforme lo establece el artículo 1.4.9. de la OGUC, la Inmobiliaria da respuesta a dichas Observaciones, en las cuales según señala el recurrente, *"se hizo cargo de todas y cada una de las observaciones indicando fáctica y jurídicamente las razones por las cuales estas no aplicaban. No obstante lo anterior, La DOM emite el mismo día una comunicación en que reiteran las observaciones N°2 y 4"*.

Al respecto, es dable hacer presente que el artículo 1.4.9. de la OGUC., establece expresa y literalmente en lo que interesa que: *"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." (El destacado es nuestro). Habida cuenta de lo anterior, la comunicación de fecha 12-12-2015, emitida por la DOM de La Serena, en la que se reiteran las observaciones N°2 y 4, se apartan del procedimiento reglamentado en el artículo 1.4.9. de la OGUC.

Sin perjuicio de lo anterior, la Inmobiliaria según señala en su reclamación que, reingreso con fecha 21-01-2026, respuestas a dichas Observaciones, dictando ese mismo día, la DOM de La Serena la Resolución recurrida, N°23-2026 de fecha 21-01-2026, que rechazó la solicitud de Modificación de Permiso de Edificación del expediente N°225/0866 de fecha 05-11-2025. Considerando el recurrente y cito textualmente que *"el escrito no fue considerado y se emite la Resolución recurrida en que se limita a rechazar sin expresar fundamento alguno como se indicó anteriormente"*.

En relación con lo anterior, es dable hacer presente que el acta de observaciones fue emitida con fecha 19-11-2025, y que, conforme el art. 1.4.9. el interesado dispone de un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, para subsanar dichas observaciones, al final del cual de no ser subsanadas el DOM deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados. En este caso en particular dicho plazo expiraba el domingo 18 de enero de 2026, contados de la fecha del acta de observaciones de la cual se tiene referencia, y de acuerdo a lo indicado por el reclamante el reingreso se efectuó el miércoles 21-01-2026, fuera del plazo de los 60 días.

Respecto de la Resolución recurrida de fecha 21-01-2026, coincidente con el reingreso efectuado por el recurrente, esta Seremi no tiene elementos de prueba para corroborar si fue o no considerado por la DOM de La Serena el escrito de respuesta ingresado el mismo día de la Resolución en cuestión. Lo concreto es que la DOM rechazó mediante la Resolución recurrida, precisando en Nota del mismo Resuelvo que, a su juicio, con los antecedentes ingresados *"No fueron subsanadas en su totalidad las observaciones del Acta N°4-2368 de fecha 19-11-2025, esto conforme el plazo establecido de 60 días, como lo indica el art. 1.4.9. de la OGUC."*, dando cumplimiento a lo establecido en el inciso final del artículo 1.4.9. de la OGUC.

Lo anterior, sin perjuicio de la revisión de la eventual tercera ilegalidad denunciada por el recurrente en su reclamación, que se verá más adelante en la presente Resolución, por supuesta violación de la Ley de fondo aplicable al caso.

Con todo, el documento oficial corresponde al Acta de observaciones de fecha 19-11-2025 y no procede que la DOM de la Serena, emita otra Acta de observaciones y/o comunicado o nota, ya sea reiterando o formulando nuevas observaciones, que no se ajustan a lo dispuesto en el artículo 1.4.9. de la OGUC. En virtud de lo cual, la DOM deberá abstenerse en lo futuro de este tipo de prácticas que no concuerdan con los procedimientos reglamentados en la OGUC. so pena de los procedimientos administrativos sancionatorios que amerite su actuación.

6.3. Tercera Ilegalidad. Por violación de la Ley de fondo aplicable:

El recurrente manifiesta y argumenta que *"La Resolución Recurrída transgrede la ley de fondo aplicable de la LGUC y OGUC, por cuanto considera erróneamente el límite de 5% de aumento de superficie del artículo 5.1.18. de la OGUC., aplicando erróneamente una Circular DDU que no regula el presente caso, el cual disminuye considerablemente la superficie."*

Al respecto es dable hacer presente que el procedimiento de modificación de proyecto se encuentra reglamentado en el artículo 119 de la LGUC y artículos 5.1.17 y 5.1.18 de la OGUC, cuyos requisitos se encuentran contemplados taxativamente en dichos artículos.

De las normas señaladas, se desprende que el titular de un proyecto que cuente con un permiso de edificación vigente puede introducirle modificaciones, rigiéndose para ello por las normas urbanísticas que resulten aplicables, advirtiéndose dos situaciones:

- a) **Aplicación artículo 5.1.17 de la OGUC:** Corresponde a una disposición de orden general, que es aplicable a las modificaciones de proyecto entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, que se modifican en base a las mismas normas con que estos hubieren sido aprobados.

En cuya situación, no se tiene limitaciones con relación al aumento o disminución de la superficie edificada, debiendo en todo caso cumplir con las normas urbanísticas admitidas en el Instrumento de Planificación Territorial vigente al ingreso de la modificación. Los nuevos antecedentes aprobados por la modificación de proyecto reemplazarán a los documentos originales del permiso para todos los efectos legales. Situación que aconteció respecto de la primera modificación aprobada del caso en comento, amparada en el PRC vigente de La Serena a esa fecha (D.O. 05-08-2004), conforme a Resolución N°127 de fecha 23-09-2020, quedando con una superficie total construida según modificación de permiso de 32.313,48m².

- b) **Aplicación artículo 5.1.18. de la OGUC:** Corresponde a una norma de carácter especial, que establece la posibilidad de modificar un proyecto, en aquellos casos que se modificaron las normas contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o de los Instrumentos de Planificación Territorial. Si al presentarse la solicitud de modificación se ha verificado que hubo cambios en la normativa urbanística en el tiempo que media entre el otorgamiento del permiso y la recepción de la obra, el propietario si desea acogerse a las mismas normas con que fue aprobado el permiso, deberá cumplir con el límite dispuesto en el inciso segundo del artículo 5.1.18., esto es, no aumentar la superficie edificada por sobre el 5% ni considerar nuevos destinos no admitidos en la normativa vigente al momento de solicitar la modificación.

En el mismo orden de ideas, para el caso en particular de la segunda solicitud de modificación de proyecto, correspondiente al expediente N°225/0866 de fecha 05-11-2025, se advierte a la luz de los antecedentes tenidos a la vista, que dicha solicitud tiene como objeto disminuir la superficie edificada a 27.923,37m², respecto de la modificación anterior aprobada con la norma del antiguo IPT, amparada en el artículo 5.1.17. de la OGUC y que para todos los efectos legales tiene 32.313,48m²., la cual reemplazo a los antecedentes

originales del permiso. En consecuencia, el cómputo del límite del 5% de esta segunda Modificación, conforme al artículo 5.1.18., debe ser a partir de la última Modificación de permiso, anterior al cambio normativo, y que en este caso se advierte que la segunda modificación solicitada no implica aumento de superficie edificada, sino por el contrario la disminuye, razón por la cual no se ve impedimento para modificar el proyecto sobre la base de las mismas normas con que este fue aprobado.

Situación que fue indicado por el recurrente en el Formulario 2.5.1., numeral 6.2, de la solicitud de Modificación, señalando que *"no se acoge a las nuevas normas (art. 5.1.18.)"*.

A la luz de todo lo anterior, es parecer de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que la Observación 2 del Acta de observaciones N°04-2368 de fecha 19-11-2025, argumentada en la Resolución N°23-2026 de fecha 21-01-2026, de la DOM de la Serena, que rechazó la solicitud de Modificación de Permiso de Edificación del expediente N°225/0866 de fecha 05-11-2025, que señala y cito textualmente:

"2. No es posible acogerse a las normas vigentes al momento de aprobación del permiso de edificación original, conforme la modificación presentada considera una superficie superior al 5% que la normativa permite para estos efectos. (Art. o norma transgredida: 5.1.18 de la OGUC, Minvu DDU 328 de fecha 26-12-2016)."

La citada observación formulada por la DOM, aplicó erradamente el límite del 5% de la superficie edificada a que se refiere el artículo 5.1.18 de la OGUC, al computarlo en relación con el permiso original, probablemente al asimilar el caso en comento a la situación prevista en el numeral 5 de la DDU 328 de fecha 26-12-2016, al que hace referencia en la Resolución de rechazo.

Sin embargo, con posterioridad a la Resolución de rechazo, la División de Desarrollo Urbano emitió la Circular DDU 531 de fecha 17-02-2026, que complementa la DDU 328, que en lo medular aclara en relación con la materia que:

"tratándose de permisos con modificaciones de proyecto aprobadas antes del cambio en la normativa urbanística conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.17. de la OGUC, y que luego del cambio normativo, requieren ser nuevamente modificados, el límite del 5% de la superficie edificada a que se refiere el artículo 5.1.18., deberá computarse en relación con la superficie resultante de las modificaciones tramitadas antes del cambio normativo, es decir, conforme al artículo 5.1.17. de la OGUC. (aplica criterio DDU 531 de fecha 17-02-2025).

Lo anterior, porque conforme al artículo 5.1.17. de la OGUC., los antecedentes aprobados por la modificación de proyecto pasarán a reemplazar los originales para todos los efectos legales, aún cuando se hubieren producido una o mas modificaciones de proyectos, con aumento o disminución de superficie edificada del proyecto original del permiso, antes del cambio en la normativa urbanística amparadas en el artículo 5.1.17."

En virtud de lo anterior, la DOM deberá subsanar su actuación y ajustarse a derecho, conforme al procedimiento instruido en el Resuelvo de la presente Resolución.

6.4. Cuarta Ilegalidad. Por violación de la Ley de fondo aplicable:

El recurrente manifiesta y argumenta que *"La resolución recurrida transgrede la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, por cuanto da aplicación retroactiva a la Ley N°21.442, pese a que el Permiso de Edificación fue otorgado más de dos años antes de su entrada en vigencia."*

La DOM de La Serena formuló en el Numeral 4 del Acta de Observaciones N°04-2368 de fecha 19-11-2025, lo siguiente y cito textualmente:

"4. Para efectos de acogerse a la Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria la modificación de proyecto debe cumplir entre otros con las disposiciones legales y reglamentarias actuales del instrumento de planificación territorial y con las normas que regulan el área de emplazamiento del condominio. (Art. o norma transgredida: Art. 48° Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria)."

Señalando la DOM de la Serena, en el informe requerido por esta Seremi que: *"la modificación no cumple con el inciso primero del artículo 48° de la Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria"* acompañando como antecedente el Dictamen de Contraloría General de La Republica N°E152248N25 de fecha 08-09-2025.

Por su parte, es dable señalar que el inciso primero del artículo 48 de la Ley N°21.442, Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, es de idéntico tenor que el artículo 10 de la antigua Ley N°19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, la cual señala y cito textualmente:

"Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en esta ley, en el decreto N°1.101, del Ministerio de Obras Públicas, que fijó el texto definitivo del decreto con fuerza de ley N°2, de 1959, sobre Plan Habitacional, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas."

Al respecto, es dable hacer presente que tanto el Dictamen de Contraloría N°E152248N25 de 2025 que acompaña la DOM en su informe, como lo señalado en la Circular 412 de fecha 22-08-20218 de la División de Desarrollo Urbano entiende que, como regla general, la verificación del cumplimiento de tales normas debe efectuarse al momento en que se solicita acogerse al régimen de Copropiedad Inmobiliaria (conforme a criterio contenido en el Dictamen N°72.898 de 2009 de Contraloría General de la República).

No obstante, según sostiene la Circular DDU, señalada precedentemente, *"si al solicitarse el permiso de edificación o urbanización respectivo, el interesado declaró que el proyecto se acogería a la Ley N°19.537, el Director de Obras Municipales (DOM), además de las normas urbanísticas aplicables a tales*

permisos, debe verificar que la solicitud considere las materias contenidas en el inciso primero del artículo 10 de la Ley N°19.537, en lo aplicable a la Copropiedad,"..... a continuación, señala:

"Por lo tanto, como excepción, si, en el tiempo que media entre el otorgamiento de un permiso de edificación o urbanización, y la solicitud para acogerse al régimen de Copropiedad Inmobiliaria, se modifica la LGUC, OGUC y/o el Instrumento de Planificación que regula el área en la que se emplaza el Condominio, y el interesado, al momento de solicitar el permiso informó que se acogerían a dicho régimen, debe entenderse que el DOM al momento de aprobar los permisos respectivos, verificó que el proyecto cumplía con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 de la Ley N°19.537, en la medida que la construcción y posterior recepción de las obras se ajuste a los permisos y posteriores modificaciones obtenidos.

En consecuencia, al momento de solicitar el certificado que acoge al proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria, el DOM únicamente deberá verificar, para extender dicho certificado, la fecha y notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y el número de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces."

Bajo el mismo tenor, y con motivo de la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la Secretaría Ejecutiva de Condominios instruyo mediante Circular Ord. N°15, SE-CONDOMINIOS 07, de fecha 20-02-2025, en su numeral 5 que, para los permisos y solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, deberá observarse lo siguiente, estableciendo en el punto ii), en relación con la materia que nos ocupa, lo siguiente:

"Por su parte, las respectivas solicitudes para acogerse a dicho régimen presentadas después del 12 de abril de 2022, asociadas a permisos de edificación aprobados por las Direcciones de Obras Municipales o a solicitudes de permisos ingresadas ante dichas Direcciones con anterioridad a la publicación en el Diario Oficial de la Ley 21.442, de 2022, pero en cuya tramitación el interesado informó que el proyecto posteriormente se acogería al régimen de copropiedad inmobiliaria, se tramitarán y resolverán conforme a la normativa vigente a la fecha de ingreso de la solicitud del respectivo permiso de edificación y en lo pertinente, conforme a lo dispuesto en la Ley N°19.537, de 1997. Una vez acogidos al régimen de copropiedad, a dichos condominios les resultará aplicable la Ley N°21.442, de 2022, en todo aquello que resulte procedente." Situación que de acuerdo con los antecedentes tenidos a la vista, acontece en la especie.

En virtud de lo anterior, en opinión de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo, la observación formulada por la DOM de la Serena en el numeral 4 del Acta de Observaciones N°04-2368 de fecha 19-11-2025, no resultaría procedente, toda vez que el permiso original como en la Resolución N°127, de aprobación de la 1° Modificación de proyecto, de fecha 23-09-2020, se señaló expresamente la intención de acogerse posteriormente a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en ese entonces Ley 19.537, tanto en el Resuelvo, numeral 2, como en el numeral 7.3 de la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación. En consecuencia y

conforme a criterio señalado precedentemente de la División Desarrollo Urbano, DDU. 412 de fecha 22-08-20218 y Circular de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, Ord. N°15, SE-CONDOMINIOS 07, de fecha 20-02-2025, "se tramitarán y resolverán conforme a la normativa vigente a la fecha de ingreso de la solicitud del respectivo permiso de edificación y en lo pertinente, conforme a lo dispuesto en la Ley N°19.537, de 1997. Una vez acogidos al régimen de copropiedad, a dichos condominios les resultará aplicable la Ley N°21.442, de 2022, en todo aquello que resulte procedente."

En virtud de lo cual, la DOM deberá subsanar su actuación y ajustarse a derecho, conforme al procedimiento instruido en el Resuelvo de la presente Resolución.

RESUELVO:

1. **Acójase** la Reclamación amparada en el artículo 12 y 118 Bis de la LGUC, efectuada ante la Seremi Minvu, Región de Coquimbo por la Sra. Carmen Alejandra Aranguiz Sanchez, en representación de Inmobiliaria 4 Esquinas SpA. de fecha 18-02-2026 y complementada con fecha 23-02-2026, en contra de la Resolución N°23-2026 de fecha 21-01-2026, de la DOM de la Serena, que rechazo la solicitud de Modificación de Permiso de Edificación del expediente N°225/0866 de fecha 05-11-2025.
2. **Instrúyase** a la DOM de la Serena a dejar sin efecto la Resolución Recurrída, N°23-2026 de fecha 21-01-2026, de la DOM de la Serena, que rechazo la solicitud de Modificación de Permiso de Edificación del expediente N°225/0866 de fecha 05-11-2025, por las razones expuestas en los considerandos de la presente Resolución.
3. **Procédase** a reemplazar la Resolución recurrida, permitiendo el reingreso del expediente con el mismo número y fecha, revisando la DOM de La Serena los antecedentes conforme a lo informado en la presente Resolución y normativa vigente, otorgando la correspondiente aprobación del expediente.
4. **Cúmplase** por La DOM de la Serena, lo instruido precedentemente dentro del plazo de cinco días hábiles, contado desde la fecha de reingreso del expediente, so pena de proceder conforme al artículo 15 de la LGUC.
5. **Notifíquese** de la presente Resolución Sra. Carmen Alejandra Aranguiz Sanchez, al Sr. Cristobal Patricio Millar Bruna, a la Inmobiliaria 4 Esquinas Spa. y al Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Serena, quien rechazo el expediente en cuestión.

NOTIFIQUESE, REGISTRESE Y CÚMPLASE.



PABLO CUADRA CORRALES
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE COQUIMBO

DRAPYG/EVM.
Resolución Int. N°018/2026- U.D.U. e I.
• DISTRIBUCIÓN:



**TRABAJANDO
PARA USTED**

- DISTRIBUCIÓN:
- SRA. CARMEN ALEJANDRA ARANGUIZ SANCHEZ, ISIDORA GOYENECHEA N°2939, PISO 5, LAS CONDES, REGION METROPOLITANA. Correo electrónico: cmillar@bye.cl
- SR. CRISTOBAL PATRICIO MILLAR BRUNA, ISIDORA GOYENECHEA N°2939, PISO 5, LAS CONDES, REGION METROPOLITANA. Correo electrónico: aaranguiz@bye.cl
- INMOBILIARIA 4 ESQUINAS SPA., MAPOCHO 3411 QUINTA NORMAL, METROPOLITANA DE SANTIAGO
- DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES, ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA.
- Unidad Desarrollo Urbano e Inf. SEREMI MINVU IV Región.
- Oficina de partes.