

RESUELVE RECLAMACION PRESENTADA CON FECHA 02-03-2026 ANTE LA SEREMI MINVU, REGION DE COQUIMBO, POR EL SR. CHRISTIAN AVILA MUÑOZ, GERENTE INMOBILIARIO INVERSIONES Y ASESORIAS H y C S.A., EN CONTRA DE LA RESOLUCION DE RECHAZO N°49 y N°52, EMITIDAS POR LA DOM DE LA SERENA EL 30.01.2026, DE LOS EXPEDIENTES N°617/2025, ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACION, Y EXPEDIENTE N°616/2025, ANTEPROYECTO DE LOTEEO DFL.2 CON CONSTRUCCION SIMULTANEA, PROYECTADOS EN EL LOTE LSE-1 DEL SECTOR PAMPA ALTA, ROL N°967-915, COMUNA DE LA SERENA. TODO LO ANTERIOR, AMPARADO EN EL PROCEDIMIENTO CONTEMPLADO EN LOS ARTICULOS 12 Y 118 Bis DE LA LGUC.

RESOLUCION EXENTA N° 333 /

LA SERENA,

16 ABR 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) La ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria.
- 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 el Sr. Christian Avila Muñoz, Gerente Inmobiliario Inversiones y Asesorías H y C S.A., en contra de la Resolución de Rechazo N°49 y N°52, emitidas por la DOM de La Serena el 30.01.2026, de los expedientes N°617/2025, Anteproyecto de Obras de Edificación, y expediente N°616/2025, Anteproyecto de Loteo DFL.2 con Construcción simultánea, proyectados en el Lote LSE-1 del sector Pampa Alta, Rol N°967-915, comuna de La Serena. Todo lo anterior, amparado en el procedimiento contemplado en los artículos 12 y 118 Bis de la LGUC.
- j) La Resolución N°234 de fecha 20-03-2026, que resuelve la admisibilidad de la reclamación presentada por el Sr. Christian Avila Muñoz, Gerente Inmobiliario Inversiones y Asesorías H y C S.A., en contra de la Resolución de Rechazo N°49 y N°52, emitidas por la DOM de La Serena el 30.01.2026, de los expedientes N°617/2025, Anteproyecto de Obras de Edificación, y expediente N°616/2025, Anteproyecto de Loteo DFL.2 con Construcción simultánea, proyectados en el Lote LSE-1 del sector Pampa Alta, Rol N°967-915, comuna de La Serena, conforme al procedimiento establecido en los artículos 12 y 118 Bis de la LGUC.

- k) Ord. N°429 de fecha 24-03-2026, 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°640 de fecha 01-03-2026, 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) El decreto supremo N°50 "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 Minvú, Región de Coquimbo por el el Sr. Christian Avila Muñoz, Gerente Inmobiliario Inversiones y Asesorías H y C S.A., en contra de la Resolución de Rechazo N°49 y N°52, emitidas por la DOM de La Serena el 30.01.2026, de los expedientes N°617/2025, Anteproyecto de Obras de Edificación, y expediente N°616/2025, Anteproyecto de Loteo DFL.2 con Construcción simultánea, proyectados en el Lote LSE-1 del sector Pampa Alta, Rol N°967-915, comuna de La Serena.
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:
 - **Expediente N°616/2025** ingresado con fecha 04-08-2025 a DOM de La Serena, correspondiente a solicitud de Anteproyecto de obras de Loteo DFL.2 con Construcción simultánea, proyectados en el Lote LSE-1 del sector Pampa Alta, Rol N°967-915, comuna de La Serena.
 - El Acta de Observaciones N°04-1787 de fecha 04-09-2025 del expediente N°616/2025 de fecha 04-08-2025.
 - Reingreso de expedientes N°117/2025 y N°616/2025 de fecha 06-10-2025 responde observaciones, con planos respectivos.
 - Resolución de Rechazo N°52 de fecha 30-01-2026 del expediente N°616/2025 ingresado con fecha 04-08-2025 a DOM de La Serena, correspondiente a solicitud de Anteproyecto de obras de Loteo DFL.2 con Construcción simultánea, proyectados en el Lote LSE-1 del sector Pampa Alta, Rol N°967-915, comuna de La Serena.

- **Expediente N°617/2025** ingresado con fecha 04-08-2025 a DOM de La Serena, correspondiente a solicitud de Anteproyecto de Obras de Edificación, proyectados en el Lote LSE-1 del sector Pampa Alta, Rol N°967-915, comuna de La Serena.
- Acta de Observaciones N°04-1599 de fecha 18-08-2025 del expediente N°617/2025 de fecha 04-08-2025.
- Reingreso de expedientes N°117/2025 y N°616/2025 de fecha 06-10-2025 responde observaciones, con planos respectivos.
- Correo electrónico de fecha 17-10-2025 de Paola Zeballos (Revisora DOM La Serena) a Waldo Reyes (Arquitecto de Inversiones y Asesorías H y C S.A.), con observaciones adicionales a las consignadas en el Acta de observaciones del Expediente N°617/2025.
- Nuevo reingreso de expediente N°617/2025 de fecha 06-11-2025, con respuestas a observaciones adicionales o complementarias.
- Correo electrónico de fecha 21-11-2025, de Paola Zeballos (Revisora DOM La Serena) a Waldo Reyes (Arquitecto de Inversiones y Asesorías H y C S.A.), donde informa en lo medular que sólo está pendiente la observación N°2, la que está siendo evaluada y será resuelta por la Jefa del Depto de Edificación, Sra. Claudia Sanchez.
- Correo electrónico de fecha 09-12-2025, de Claudia Sanchez (Jefa depto, revisión de proyectos de la DOM de La Serena) a Waldo Reyes (Arquitecto de Inversiones y Asesorías H y C S.A.), con copia a Paola Zeballos, Revisora del expediente y Fernando Ruiz, Director de Obras Municipales de La Ilustre Municipalidad de La Serena, en la cual ratifica la Observación N°2 de las enviadas adicionalmente al Acta vía correo electrónico de fecha 17-10-2025, y cito textualmente:

"Las Construcciones proyectadas deberán cumplir con las normas urbanísticas que regulen el área de emplazamiento en cada uno de los lotes (lote comercial, lote condominio edificios, y lote casas) conforme lo establece el artículo 48 de la Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, y la DDU-Específica N°20/2010. Se adjunta Ord. N°771/2020 de la Seremi Minvu Región de Coquimbo para su evaluación."
- Nuevo reingreso con fecha 06-01-2026, con respuesta a observación adicional o complementaria N°2, respecto del expediente N°617/2025.
- Reunión Lobby de fecha 29-01-2026, de recurrente con DOM La Serena, donde el DOM reitera que la Observación N°2 a su entender aún no había sido subsanada, argumentando lo instruido en caso similar en Ord. N°771/2020 de la Seremi Minvu, Región de Coquimbo.
- Resolución de Rechazo N°49 de fecha 30-01-2026 del expediente N°617/2025 ingresado con fecha 04-08-2025 a DOM de La Serena, correspondiente a solicitud de Anteproyecto de Obras de Edificación, proyectados en el Lote LSE-1 del sector Pampa Alta, Rol N°967-915, comuna de La Serena.

4. Que, en relación con los Hechos, que se desprenden de los antecedentes tenidos a la vista y analizadas las supuestas ilegalidades denunciadas por el recurrente en su presentación, esta Seremi Minvu Región de Coquimbo ha considerado lo siguiente:

De acuerdo con lo manifestado en informe técnico emanado mediante Ord. N°640 de fecha 01-03-2026, de la DOM de La Serena, en relación con el caso en comento, se ha informado que *"el motivo del rechazo obedece que las construcciones proyectadas deben cumplir con las normas urbanísticas aplicables a cada uno de los lotes resultantes en el que se emplazará un Condominio, conforme al Ord. N°771 de fecha 23 de julio de 2020 emitido por la Seremi Minvu, Región de Coquimbo y al artículo 48 de la Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria el cual señala que "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."* De lo que se desprende que la única observación no subsanada sería ésta, aun cuando corresponde a la Observación N°2 de las enviadas adicional y complementariamente al Acta de observaciones oficial, vía correo electrónico de fecha 17-10-2025.

De igual modo, se advierte en las Resoluciones de Rechazo N°49 y N°52 de la DOM de La Serena, ambas de fecha 30-01-2026, que el otro argumento señala que *"las observaciones no fueron subsanadas en el plazo establecido de 60 días, como lo indica el artículo 1.4.9. de la OGUC."*

Por su parte, el recurrente manifiesta en lo medular de su reclamación que las Resoluciones de Rechazo N°49 y N°52, emitidas por la DOM de La Serena el 30.01.2026, de los expedientes N°617/2025, Anteproyecto de Obras de Edificación, y expediente N°616/2025, Anteproyecto de Loteo DFL.2 con Construcción simultánea, proyectados en el Lote LSE-1 del sector Pampa Alta, Rol N°967-915, comuna de La Serena. no se ajustaría a derecho, argumentando temas de forma y de fondo:

1. Que se incumplió lo dispuesto en los artículos 116 de la LGUC y artículo 1.4.9. de la OGUC, en relación con que el *"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."*

Lo anterior, en atención a que con posterioridad al Acta de Observaciones N°04-1599 de fecha 18-08-2025 del expediente N°617/2025 de fecha 04-08-2025, se formularon mediante correo electrónico de fecha 17-10-2025, de Paola Zeballos (Revisora DOM La Serena) a Waldo Reyes (Arquitecto de Inversiones y Asesorías H y C S.A.), observaciones adicionales a las consignadas en el Acta de Observaciones, las que fueron respondidas mediante un nuevo reingreso de expediente N°617/2025 de fecha 06-11-2025.

Posteriormente con fecha 21-11-2025, la DOM envía un nuevo Correo electrónico, donde informa en lo medular que sólo está pendiente la observación N°2, la que está siendo evaluada y será resuelta por la Jefa del Depto de Edificación, quien mediante Correo electrónico de fecha 09-12-2025, ratifica la Observación N°2 de las enviadas adicionalmente al Acta de observaciones, vía correo electrónico de fecha 17-10-2025.

El recurrente procede a efectuar un segundo reingreso con fecha 06-01-2026, con respuesta a observación adicional o complementaria N°2, respecto del expediente N°617/2025. Para finalmente dictar por parte de la DOM de La Serena la Resolución de Rechazo N°49 de fecha 30-01-2026 del expediente N°617/2025 ingresado con fecha 04-08-2025 a DOM de La Serena, correspondiente a solicitud de Anteproyecto de Obras de Edificación, proyectados en el Lote LSE-1 del sector Pampa Alta, Rol N°967-915, comuna de La Serena, y la Resolución de Rechazo N°52 de fecha 30-01-2026 del expediente N°616/2025 ingresado con fecha 04-08-2025 a DOM de La Serena, correspondiente a solicitud de Anteproyecto de obras de Loteo DFL.2 con Construcción simultánea, proyectados en el Lote LSE-1 del sector Pampa Alta, Rol N°967-915, comuna de La Serena.

En virtud de los hechos de la causa, es dable hacer presente que el documento oficial corresponde al Acta de observaciones N°04-1599 de fecha 18-08-2025 del expediente N°617/2025 de fecha 04-08-2025, y no procede que la DOM de la Serena, emita otra Acta de observaciones y/o comunicado, correo electrónico 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.

2. Respecto de la cuestión de fondo que reclama el recurrente, referida a la observación adicional o complementaria N°2, efectuada vía correo electrónico en forma posterior al Acta oficial de Observaciones, en la cual habría la DOM de La Serena argumentado el rechazo de las solicitudes de aprobación de los anteproyectos ingresados, debido a que, en su opinión, *"las construcciones proyectadas deben cumplir con las normas urbanísticas aplicables a cada uno de los lotes resultantes en el que se emplazará un Condominio, conforme al Ord. N°771 de fecha 23 de julio de 2020 emitido por la Seremi Minvu, Región de Coquimbo y al artículo 48 de la Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria."*

Al respecto, el artículo 48 de la Ley N°21.442, de Copropiedad Inmobiliaria, establece, con claridad, que *"Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por dicha Ley y su Reglamento, por la LGUC y la OGUC, por el IPT 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."*

Habida cuenta de lo anterior, las normas que regulen el área de emplazamiento del Condominio no sólo incluyen las reglas generales de planificación urbana de una determinada área, contenidas principalmente en la LGUC, la OGUC y los IPT aplicables, sino también las excepciones y normas especiales sobre viviendas económicas que complementan dichas reglas generales.

En virtud de lo señalado precedentemente, la aplicación del artículo 48 de la Ley 21.442, para el caso expediente N°617/2025, Anteproyecto de Obras de Edificación (que posteriormente se acogerá a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria), se debe aplicar sobre la base del expediente N°616/2025, Anteproyecto de Loteo DFL.2 con Construcción simultánea, lote del cual forma parte, en cuyo caso el área

de emplazamiento del Condominio no se encontraría regulado únicamente con la respectiva zona del IPT aplicable, sino también por el régimen normativo especial contenido en el Reglamento Especial de Vivienda Económica, por formar parte de un Loteo DFL.2, con construcción simultánea, (Aplica criterio del Dictamen N°43.971/2002 de Contraloría General de la República). Dicho Dictamen cita al artículo 10 de la ley N°19.537, equivalente al artículo 48 de la nueva Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, el artículo 162 de la LGUC y los artículos 6.1.1. y 6.1.8. de la OGUC, en relación con ello la Contraloría advierte que las normas establecidas en el D.F.L. N°2, de 1959, en el Título IV de la LGUC y en su Reglamento contenido en el Título 6 de la OGUC, regulan una materia determinada que es la vivienda económica, agregando que el acápite sobre densidades del artículo 6.1.8. de la OGUC, *"constituye una franquicia que complementa lo dispuesto por las normas generales sobre planificación territorial en el área de emplazamiento correspondiente"* y, por tanto, a lo previsto en las normas generales sobre planificación urbana comunal en cuestión, aplicable a las viviendas económicas.

Habida cuenta de lo anterior, en opinión de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo, bajo el mismo criterio es posible concluir para el caso en comento, que las normas especiales sobre viviendas económicas, tales como el artículo 6.2.5., artículo 6.1.8., ambos de la OGUC, así como para el caso de loteos DFL2 que se emplacen en un predio afecto a dos o mas zonas o subzonas de uno a mas IPT, donde se aplique el artículo 2.1.21 de la OGUC, estas normas o franquicias se entienden, que complementan las reglas generales de planificación territorial del área donde se emplaza el proyecto.

En mérito de las consideraciones expuestas, se concluye que las normas especiales sobre viviendas económicas complementan las reglas generales de planificación urbana del área respectiva y, por tanto, en el caso en cuestión, no corresponde denegar, sobre la base del artículo 48 de la Ley 21.442, la aprobación de los anteproyectos presentados.

En virtud de todo lo anterior.

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 por el el Sr. Christian Avila Muñoz, Gerente Inmobiliario Inversiones y Asesorías H y C S.A., en contra de la Resolución de Rechazo N°49 y N°52, emitidas por la DOM de La Serena el 30.01.2026, de los expedientes N°617/2025, Anteproyecto de Obras de Edificación, y expediente N°616/2025, Anteproyecto de Loteo DFL.2 con Construcción simultánea, proyectados en el Lote LSE-1 del sector Pampa Alta, Rol N°967-915, comuna de La Serena.
2. **Instrúyase** a la DOM de la Serena a dejar sin efecto la Resolución de Rechazo N°49 y N°52, emitidas por la DOM de La Serena el 30.01.2026, de los expedientes N°617/2025, Anteproyecto de Obras de Edificación, y expediente N°616/2025, Anteproyecto de Loteo DFL.2 con Construcción simultánea, proyectados en el Lote LSE-1 del sector Pampa Alta, Rol N°967-915, comuna de La Serena, por las razones expuestas en los considerandos de la presente Resolución.



**TRABAJANDO
PARA USTED**

3. **Procédase** a reemplazar la Resolución recurrida, permitiendo el reingreso de los expedientes 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 conforme a derecho.
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 al Sr. Christian Avila Muñoz, Gerente Inmobiliario Inversiones y Asesorías H y C S.A. y al Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Serena, quien rechazo el expediente en cuestión.

NOTIFIQUESE, REGISTRESE Y CÚMPLASE.



PPM/DR/PYG/EVM
Resolución Int. N°027/2026- U.D.U. e I.

- DISTRIBUCIÓN:
- SR. CHRISTIAN AVILA MUÑOZ, GERENTE INMOBILIARIO INVERSIONES Y ASESORÍAS H Y C S.A., AVDA. DEL VALLE SUR N°512, OFICINA 801, COMUNA DE HUECHURABA, REGIÓN METROPOLITANA.
cavila@hycinversiones.cl; mjohnson@hycinversiones.cl; wrywys@hycinversiones.cl; ggazitua@iruabogados.cl
- DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES, ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA.
- Unidad Desarrollo Urbano e Inf. SEREMI MINVU IV Región.
- Oficina de partes.