



RESUELVE RECLAMACION PRESENTADA POR EL SR. MARIANO TORREALBA NARDECCHIA, REPRESENTANTE LEGAL DE INMOBILIARIA MAR BRAVO SpA. DE FECHA 08-04-2026, AMPARADA EN EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 12 Y 118 Bis DE LA LGUC. EN CONTRA DE LA RESOLUCION N°00137 DE FECHA 09-03-2026. QUE RECHAZO LA SOLICITUD DE MODIFICACION DE DESLINDES, EXPEDIENTE N°2026/0256 DE FECHA 06-02-2026.

RESOLUCION EXENTA N° _____ /

447

LA SERENA,

13 MAY 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°21.718, 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.
- g) La Circular Ord. N°212 de fecha 30-05-2025, DDU 525.
- h) La presentación efectuada ante la Seremi Minvu, Región de Coquimbo por el Sr. Mariano Torrealba Nardecchia, representante legal de Inmobiliaria Mar Bravo SpA. de fecha 08-04-2026, amparada en el procedimiento establecido en los artículos 12 y 118 bis de la LGUC. en contra de la Resolución N°00137 de fecha 09-03-2026. que rechazo la Solicitud de Modificación de Deslindes, Expediente N°2026/0256 de fecha 06-02-2026.
- i) La Resolución Exta. N°332 de fecha 16-04-2026, que Resuelve Admisibilidad de la Reclamación presentada por el Sr. Mariano Torrealba Nardecchia, representante legal de Inmobiliaria Mar Bravo SpA. de fecha 08-04-2026, amparada en el procedimiento establecido en los artículos 12 y 118 bis de la LGUC.
- j) El Ord. N°557 de fecha 20-04-2026 de la Seremi Minvu, Región de Coquimbo, donde solicita informe a DOM de Coquimbo, en relación con Reclamación presentada en contra del rechazo efectuado mediante la Resolución N°00137 de fecha 09-03-2026, de la solicitud de modificación de deslindes, expediente N°2026/0256 de fecha 06-02-2026.
- k) El Ord. N°105, de fecha 29-04-2026, de DOM Coquimbo, donde responde solicitud de informe por rechazo de expediente.
- l) 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.
- m) 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.
- n) 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 presentación efectuada ante la Seremi Minvu, Región de Coquimbo por el Sr. Mariano Torrealba Nardecchia, representante legal de Inmobiliaria Mar Bravo SpA. de fecha 08-04-2026, amparada en el procedimiento establecido en los artículos 12 y 118 bis de la LGUC. en contra de la Resolución N°00137 de fecha 09-03-2026. que rechazo la Solicitud de Modificación de Deslindes, Expediente N°2026/0256 de fecha 06-02-2026, respecto del predio ubicado en ruta D-430 s/n, comuna de Coquimbo, (Roles SII. 2501-361/ 2501-423/ 2501-379/ 2501-382/ 2501-383/ 2501-384/ 2501-385).
 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, la Seremi Minvu, efectuó en tiempo y forma, mediante Resolución Exta. N°332 de fecha 16-04-2026, un examen de admisibilidad de la reclamación presentada admitiéndola a trámite, procediendo en consecuencia a requerir el correspondiente Informe a DOM de La Serena, así como de recabar los antecedentes necesarios para dictar la presente Resolución fundada que resuelve la reclamación en comento.
 3. Que, la cuestionada Resolución de rechazo del expediente en comento, por parte de la DOM de Coquimbo, argumenta y fundamenta las causales en lo siguiente, cito textualmente: *“Considerando el pronunciamiento de la Dirección de Desarrollo Urbano (Ord. N°426 de fecha 23 de agosto de 2024) en donde señala expresamente que la modificación de deslindes de los predios colindantes de un mismo propietario no considera la alteración sustancial de la realidad jurídica de los mismos ya que para dichos cambios sustanciales existen los actos administrativos como fusiones y subdivisiones. En ese caso los lotes 1, 2, 3 y 4 presentan cambios sustanciales. (se envía pronunciamiento al arquitecto patrocinante).*
- Además, la modificación de deslindes no es el instrumento idóneo para eliminar afectaciones de predios establecidas por el Plan Regulador Comunal vigente, tal como señala el artículo 67 de la LGUC (en este caso la eliminación de la afectación del Lote 1 y modificaciones sustanciales de las afectaciones de los lotes 2 y 3 establecidas por el PRC vigente).”*
4. Que por su parte, el recurrente sostiene en su presentación que *“La causal de rechazo presenta graves errores de aplicación legal, de lo instruido por la Contraloría General de La República e interpreta la normativa no teniendo facultades para ello”,* argumentando en lo sustancial, que la Resolución se basa en interpretaciones restrictivas del artículo 67° de la LGUC, citando la DOM de Coquimbo, como fundamento del rechazo el Ord. N°426 del Minvu de fecha 23-08-2024, el cual no corresponde a una Circular DDU, conforme lo establece el artículo 4° de la LGUC para impartir instrucciones sobre la correcta aplicación de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, si no, a un informe consultivo en respuesta a la Contraloría General de la República, en otras palabras no es vinculante, como si son las Circulares DDU, para fundamentar el respectivo rechazo; más aún, argumenta el

recurrente, cuando su contenido además carece de sustento legal como lo informó la misma Contraloría en su Dictamen posterior N°9797 de fecha 20-01-2025, sobre la misma materia informada por la DDU en el citado Ord. N°426 del Minvu, referido a modificación de deslindes.

5. Que, en relación con la materia de fondo de la reclamación, la jurisprudencia de la Contraloría General de la República en sus Dictámenes N°41.207 de fecha 24-11-2017, y N°E9797 de fecha 20-01-2025, han señalado que *"no se advierte impedimento normativo para que una solicitud de modificación de deslindes que considere predios afectos a declaratoria de utilidad pública se acoja al artículo 67 de la LGUC, y se autorice como tal, en atención a que, por una parte, dicha preceptiva no contiene una limitación referente a la existencia de declaratorias de utilidad pública en los predios objeto de la modificación, y por la otra, que todos los terrenos involucrados pertenecerían a un mismo propietario, no apreciándose la afectación de derechos de terceros"*. Situación que acontece en la especie.
6. Que *"Es importante tener presente que los dictámenes de la Contraloría General de la República (CGR) prevalecen como órgano controlador de legalidad (Ley N°10.336) y que son obligatorios para los órganos sometidos a su fiscalización, como lo son las Municipalidades."*
7. Que, en el artículo 67 no se advierte impedimento o limitación en la superficie o deslinde que se modifica, estableciendo que para la modificación de deslindes de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador, no se podrán afectar los derechos de terceros ni bienes nacionales de uso público, situación que se cumple en el caso.
8. Que, la modificación de deslindes en comento corresponde a predios de un mismo propietario, que mantiene la cantidad de lotes no cambiando la cantidad de predios involucrados y sin afectación de derechos de terceros. Respetando estrictamente el trazado de la Declaratoria de utilidad pública y normas que consulta el Plan Regulador, en particular la superficie predial mínima establecida en dicho instrumento.
9. Que, la petición concreta del recurrente consiste en *"acoger la presente solicitud de reclamación en contra de la Resolución N°00137 de fecha 09-03-2026 y se instruya correspondientemente a la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo."*
10. Que, de los fundamentos jurídicos y jurisprudencia emanada de los Dictámenes N°41.207 de fecha 24-11-2017, y N°E9797 de fecha 20-01-2025, señalados precedentemente. No queda sino concluir que, bajo el criterio de Contraloría General de la República, debe colegirse que **no se ha ajustado a derecho el rechazo de la DOM fundado en que** *"la modificación de deslindes de los predios colindantes de un mismo propietario no considera la alteración sustancial de la realidad jurídica de los mismos ya que para dichos cambios sustanciales existen los actos administrativos como fusiones y subdivisiones."* Y que *"la modificación de deslindes no es el*

instrumento idóneo para eliminar afectaciones de predios establecidas por el Plan Regulador Comunal vigente, tal como señala el artículo 67 de la LGUC.

Lo anterior, como ya vimos por tratarse de una Modificación de deslindes de predios de un mismo propietario, que mantiene la cantidad de lotes no cambiando la cantidad de predios involucrados y sin afectación de derechos de terceros. Respetando estrictamente el trazado de la Declaratoria de utilidad pública y normas que consulta el Plan Regulador, en particular la superficie predial mínima establecida en dicho instrumento.

11. Que, En mérito de lo expuesto, en opinión de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, corresponde que la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo ajuste su actuación a lo consignado en la presente Resolución.

En atención a los considerandos precedentes, resuelvo lo siguiente:

RESUELVO:


1. **Acójase** la reclamación presentada ante la Seremi Minvu, Región de Coquimbo por el Sr. Mariano Torrealba Nardecchia, representante legal de Inmobiliaria Mar Bravo SpA. de fecha 08-04-2026, amparada en el procedimiento establecido en los artículos 12 y 118 bis de la LGUC. en contra de la Resolución N°00137 de fecha 09-03-2026. que rechazo la Solicitud de Modificación de Deslindes, Expediente N°2026/0256 de fecha 06-02-2026, respecto del predio ubicado en ruta D-430 s/n, comuna de Coquimbo, (Roles SII. 2501-361/ 2501-423/ 2501-379/ 2501-382/ 2501-383/ 2501-384/ 2501-385).
2. **Déjese sin efecto**, por parte de la DOM de Coquimbo, la Resolución reclamada N°00137 de fecha 09-03-2026. que rechazo la Solicitud de Modificación de Deslindes, en virtud de que no se ha ajustado a derecho el fundamento del rechazo de la DOM, toda vez que dicha exigencia no constituye un requisito previsto en el artículo 67 de la LGUC, ni en su ordenanza.
3. **Procédase** a adoptar las medidas tendientes a subsanar el acto administrativo cuestionado, para lo cual la DOM, deberá dejar sin efecto la Resolución N°00137 de fecha 09-03-2026, procediendo a dictar una nueva Resolución ajustada a derecho, en el plazo de 5 días hábiles a partir del ingreso del expediente de Modificación de Deslindes por parte del recurrente.
4. **Notifíquese** de la presente Resolución al Sr. Mariano Torrealba Nardecchia, representante legal de Inmobiliaria Mar Bravo SpA. y a este último en su calidad de propietario, a la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo, al Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Coquimbo y al Concejo Municipal respectivo.

5. **Publíquese** la presente Resolución en la página WEB del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Sin perjuicio de lo anterior, es dable hacer presente que la solicitud de deslindes regulada en el artículo 67 de la LGUC, no afecta la facultad del interesado de recurrir a la Justicia Ordinaria a efectos que en esa instancia se resuelva el asunto.

De igual modo, de conformidad con el artículo 118 ter de la LGUC, las Resoluciones de la Seremi Minvu que resuelvan los reclamos interpuestos conforme a los términos de los artículos 12 y 118 bis de la LGUC, podrán ser impugnadas ante la Corte de Apelaciones respectiva por todo particular interesado, Los plazos y requisitos formales para impugnar dichas Resoluciones, así como la tramitación judicial, se detallan en el mencionado artículo 118 ter.

NOTIFIQUESE, REGISTRESE Y CÚMPLASE.



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

PPM/DR/PYG/EVM.
Resolución Int. N°040/2026- U.D.U. e I.

- DISTRIBUCIÓN:
- SR. MARIANO TORREALBA NARDECCHIA. Email: brojas@terranostora.cl – fono : +5651257985.
- INMOBILIARIA MAR BRAVO SPA. JANUARIO OVALLE 224, OFICINA 2, COMUNA DE ZAPALLAR, REGIÓN DE VALPARAÍSO.
- DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES, ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE COQUIMBO.
- ALCALDE, ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE COQUIMBO
- CONCEJO MUNICIPAL, ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE COQUIMBO
- PUBLICACION EN SITIO WEB DEL MINVU
- Unidad Desarrollo Urbano e Inf. SEREMI MINVU IV Región.
- Oficina de partes.

