



24

ACOGE LA RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR DON GONZALO CUBILLOS PRIETO Y OTROS EN REPRESENTACIÓN DE INMOBILIARIA POCURO SUR SPA, EN CONTRA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE CORONEL, POR MOTIVO QUE INDICA.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 30 /

CONCEPCIÓN, 25 FEB. 2026

#### VISTOS:

El D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, LGUC); la Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, cuyo texto refundido fue fijado por el D.F.L. N° 1 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, de 2001; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.718, sobre agilización de permisos de construcción; el D.S N° 47 (V. y U.) de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC); la Circular Ord. N° 212 DDU 525, de 30.05.2025, y su modificación, que informa de normas a las que se refiere el artículo segundo transitorio de la Ley N° 21.718, sobre Agilización de Permisos de Construcción con entrada en vigencia el 30 de mayo de 2025, e imparte instrucciones sobre las mismas; el D.S N° 397 (V. y U.) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales de Vivienda y Urbanismo; la Resolución N° 36 de la Contraloría General de la República, de 2024, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; y el D.S. N° 19 (V. y U.) de 2022, que nombra a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Bio Bío.

#### CONSIDERANDO:

- 1) Que, mediante presentación de fecha 24.11.2025, don Gonzalo Cubillos Prieto, don Isaac Vidal Tapia, y doña Agustina Ramirez Lira, en representación de Inmobiliaria Pocado Sur SpA, interpusieron reclamación conforme a los artículos 4, 12 y 118 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en contra de la Resolución N°039/25, de fecha 20.10.2025, de la Dirección de Obras Municipales de Coronel, aparentemente notificada por mano con fecha 23.10.2025. El citado acto administrativo ordena la paralización de las labores de preparación de terreno de las etapas III y IV del proyecto denominado "Loteo Llacolén", ubicado en avenida Llacolén s/n, rol de avalúo fiscal N° 3519-2, comuna de Coronel, de titularidad de su representada, por, supuestamente haberse ejecutado movimientos de tierra sin el permiso correspondiente.
- 2) Que, mediante la Resolución Exenta Electrónica N° 4173 de esta SEREMI, del 03.12.2025, la referida reclamación fue declarada admisible a trámite, requiriéndosele informar a la DOM de Coronel, dentro del plazo de 10 días hábiles. La resolución hizo presente, además, que, si no se recibía dicho informe dentro de plazo, se daría curso progresivo al procedimiento, sin más trámite.
- 3) Que, habiendo transcurrido el plazo de 10 días hábiles otorgado a la DOM de Coronel, esta no evacuó el informe respectivo. A la fecha de la presente resolución, dicho informe tampoco fue recepcionado por esta Secretaría Regional Ministerial.

- 4) Que, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI (en adelante, DDUI), a través del Memorándum N° 7 de fecha 09.01.2026, remitió a la Sección Jurídica el Informe de igual fecha, que da cuenta de la reclamación presentada por don Gonzalo Cubillos Prieto, don Isaac Vidal Tapia, y doña Agustina Ramirez Lira, en representación de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, y en el cual se analizan las normas pertinentes al caso, a saber:

**Artículo 5.1.3. Durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, podrán ejecutarse las obras preliminares necesarias, conforme a los procedimientos que señala este artículo. Para tal efecto, el propietario deberá solicitar autorización a la Dirección de Obras Municipales, acompañando una declaración de dominio del inmueble, fotocopia de la solicitud de permiso previamente ingresada y los antecedentes que en cada caso se señalan:**

1. Para instalación de faenas, conexiones provisionales a servicios públicos, colocación de cierros o andamios, preparación de canchas o instalaciones para confección de hormigón, bodegas y oficinas de obra u otros trabajos de naturaleza análoga, se adjuntará un plano de planta de las instalaciones que ilustre el emplazamiento de las construcciones provisionales y sus accesos, con indicación del área de carga y descarga de materiales.
2. Para la instalación de grúa, se adjuntará un plano de emplazamiento, indicando los radios de giro de operación de la grúa y una carta de responsabilidad del profesional o empresa encargada de su montaje y operación, señalando las Normas Técnicas que regularán la actividad.
3. Para la ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados, se adjuntará un plano de las excavaciones, con indicación de las condiciones de medianería y las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso.

Los planos consignados en los números anteriores deberán ser firmados por profesional competente que a su vez haya suscrito la solicitud de permiso de edificación. Sólo las entibaciones y socialzados requieren ser firmados por un arquitecto o ingeniero. Los demás planos pueden ser suscritos indistintamente por el arquitecto, el ingeniero o el constructor.

En caso necesario, las instalaciones consignadas en el número 1. anterior podrán autorizarse en un predio distinto al de la obra, adjuntando la autorización notarial del propietario del predio.

**Artículo 5.1.21.** El Director de Obras Municipales podrá ordenar la **paralización** de la ejecución de las obras en los siguientes casos:

1. Si la obra se estuviere ejecutando sin el permiso correspondiente.
2. Si la obra no tuviere un constructor a cargo.
3. Si no se mantienen en la obra copia de los documentos a que se refiere el artículo 5.1.16. inciso tercero.
4. Si se comprobare que no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.1.20. en el evento de producirse un cambio de profesionales competentes o de propietario durante la ejecución de una obra.
5. Si se comprobare que existe peligro inminente de daños contra terceros y no se han adoptado las medidas de seguridad correspondientes.
6. Si se comprobare que la obra se ejecuta en disconformidad con los planos, especificaciones y demás antecedentes del permiso aprobado.

Si se da algunas de las causales anteriores se ordenará de inmediato, mediante resolución fundada, la paralización parcial o total de la obra, fijando un plazo prudencial para que se proceda a subsanar las observaciones que se formulen.

Por último, se debe revisar la Ordenanza N° 1, Ordenanza sobre cobros de Derechos Municipales. Municipalidad de Coronel (D.O. 31.10.2006), la cual bajo el artículo 15 numeral 4.- Otros

derechos, y en particular en el numeral 4.10, se consigna lo siguiente: **Aprobación movimiento de tierras, por cada 10 M<sup>3</sup> 0.01 UTM.**

*En conclusión, tratándose de una paralización por motivo de un movimiento de tierra que no habría contado con permiso municipal, y considerando nuestro ámbito de regulación, solo es posible de vincular a lo que regula el artículo 5.1.3. de la OGUC, en su numeral 3., pero que, en el caso de la reclamación atendida, no aplica por cuanto la obra que fue objeto de la notificación de paralización, ya contaba con permiso de edificación al momento de ocurrir el acto.*

*Así las cosas, de revisar los casos que según el artículo 5.1.21 de la OGUC, hacen meritoria la "paralización de la ejecución de las obras", no resulta posible inscribir respecto de alguno de los 6 numerales que expresamente se explican.*

*En suma, y no habiendo argumento normativo que justifique la paralización de la obra, se recomienda acoger la acción referida, en la convicción que el acto de paralización no se encuentra suficientemente fundado.*

- 5) Que, atendidas las normas expuestas en el informe de fecha 09.01.2026, del DDUI de esta SEREMI, así como de la revisión de los antecedentes acompañados al reclamo de fecha de fecha 24.11.2025, se puede concluir lo siguiente:
- a. Que, el proyecto en cuestión cuenta con la Aprobación de Loteo y Permiso de Edificación correspondientes, los cuales han sido modificados y aprobados igualmente por la DOM de Coronel, según consta en Resolución de Aprobación de Loteo con construcción simultánea N° 002/18 de fecha 15.06.2018, modificado por Resolución de Modificación de Loteo con construcción simultánea N° 005/2019 de fecha 26.12.2019, así como en el Permiso de Edificación N° 216lt/2018, de fecha 21.06.2018, modificado parcialmente por Permiso de Modificación de Proyecto de Edificación N° 034on/2020, de fecha 27.04.2020.
  - b. Que, el permiso de Permiso de Edificación N° 216lt/2018, de fecha 21.06.2018, modificado parcialmente por Permiso de Modificación de Proyecto de Edificación N° 034on/2020, de fecha 27.04.2020, citados en el literal anterior, presupone el pago de los derechos municipales respectivos, conforme al artículo 126 de la LGUC, inciso 1°, que establece "Los permisos de urbanización, subdivisión, loteo y construcción se otorgarán previo pago de los derechos municipales correspondientes.". En cuanto a su regulación, estos se contienen en el artículo 130 del mismo cuerpo legal, que establece "Los derechos municipales a cancelar por permisos de subdivisión, loteos, construcción, etc. no constituyen impuesto, sino el cobro correspondiente al ejercicio de una labor de revisión, inspección y recepción, y se regularán conforme a la siguiente tabla:..." Es decir, la potestad de cobro del derecho municipal por obra emana de la LGUC.
  - c. Por su parte, el artículo 5.1.16 de la OGUC, en su inciso 1°, señala que "Una vez pagados los derechos determinados por el Director de Obras Municipales se entregará al interesado, dentro de los tres días hábiles siguientes a aquél en que se efectuó el pago, un cartón con la identificación del permiso y de los profesionales competentes, un ejemplar de la boleta del permiso, del proyecto y su respectivo legajo de antecedentes, sin perjuicio del timbraje de otras copias que se soliciten.", de lo que se concluye que el otorgamiento del o los permisos, está condicionado al respectivo pago del derecho municipal.

- d. Que, corresponde analizar el alcance del “movimiento de tierra”, en el contexto de la LGUC y su Ordenanza. En los hechos, el movimiento de tierra forma parte del proceso constructivo, y, por ende, de una obra. Los permisos de urbanización y edificación otorgados por la DOM, habilitan a su titular a realizar dichos movimientos, sin necesidad de otra autorización complementaria por parte de la DOM respectiva, ya que, además, el movimiento de tierra se encontraba contemplado en las especificaciones técnicas, las que fueron suscritas por el DOM de Coronel. En el mismo sentido, el inciso 2° del artículo 1.4.17 de la OGUC, indica que *“Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.”*, lo que implica, ineludiblemente realizar movimientos de tierra, ya contando con el permiso respectivo. Por lo que no se logra vislumbrar argumento que permita disociar el movimiento de tierra en una obra del permiso de edificación otorgado a la misma.
- e. Que, el artículo 120 de la LGUC, en su inciso 1° establece que *“La vigencia, caducidad y prórroga de un permiso, como asimismo los efectos derivados de una paralización de obra o la ejecución de una obra sin permiso, se sujetarán a las normas que señale la Ordenanza General.”*, es decir, la paralización de una obra debe estar relacionada con la OGUC, salvo que exista otro cuerpo legal que lo permita expresamente.
- f. Que, el artículo 5.1.21 de la OGUC, establece las causales por las cuales resulta procedente ordenar la paralización de obras por parte de un Director de Obras, sin que el acto administrativo objeto de este procedimiento invoque alguna de ellas.
- g. Que, para mayor claridad, se debe analizar igualmente el artículo 5.1.3 de la OGUC, el cual plantea una situación de hecho, relativa a las obras preliminares necesarias a ejecutar durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, como podría ser el movimiento de tierra en el terreno asociado a una obra para lo cual se debe solicitar autorización a la DOM respectiva, en caso contrario, procedería su paralización. Sin embargo, tampoco resulta aplicable al caso en cuestión, ya que el proyecto efectivamente cuenta con el permiso de obra, otorgado por la misma DOM, como ya se indicó.
- h. Que, analizando la norma fundante de la paralización, citada en la Resolución N°039/25, de fecha 20.10.2025, de la Dirección de Obras Municipales de Coronel, ella corresponde a la Ordenanza N° 1 del año 2006, sobre cobro de derechos municipales, la cual únicamente regula los montos y cobros de los derechos municipales que deben pagar personas naturales o jurídicas, sean de derecho público o privado, por permisos, concesiones o servicios que obtengan de la Municipalidad, mas no establece procedimientos ni requisitos para la obtención de las mencionadas actuaciones municipales. Así las cosas, la decisión de paralización de obras por no pago de derecho municipal de la DOM no resulta comprensible, y por ende, infundada, puesto que tal como se indicó en los literales anteriores, el permiso ya se encontraba otorgado, lo que presupone, pagado el derecho municipal respectivo.
- i. Que, el DOM funda la paralización en la falta del respectivo permiso de movimiento de tierra, habiéndose transgredido de esa forma lo establecido en el artículo 4.10 de la Ordenanza de Cobro de Derechos Municipales. Sin embargo, no consta la forma en que dicho eventual incumplimiento se relaciona con la facultad de paralización establecida en el artículo 5.1.21 de la OGUC, si el proyecto ya contaba con el respectivo permiso.

- j. Que, atendida la ausencia de informe por parte de la DOM en cuestión, tampoco resulta posible comprobar la ausencia del pago de los derechos municipales respectivos por el o los permisos otorgados, que podrían derivar una eventual invalidación ellos, y por ende, paralización de obras, por lo que se debe descartar una ilegalidad en este sentido.
- k. Que, en virtud de los puntos precedentes, no se observa norma legal que habilite la paralización de las obras decretadas por medio de la resolución N°039/25, de fecha 20.10.2025 del DOM de Coronel.
- l. Que, se debe recordar que los actos administrativos deben cumplir con una serie de requisitos, tanto conforme a lo indicado en la Ley N° 19.880 y en el caso concreto también deben cumplir con formalidades exigidas en la OGUC, a saber, de acuerdo con el artículo 41 inciso cuarto de la Ley N° 19.880, *las resoluciones contendrán la decisión, que será fundada. Expresarán, además, los recursos que contra la misma procedan, órgano administrativo o judicial ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro que estimen oportuno.* Por su parte el artículo 5.1.21 de la OGUC, en su inciso final establece que *si se da algunas de las causales anteriores se ordenará de inmediato, mediante resolución fundada, la paralización parcial o total de la obra, fijando un plazo prudencial para que se proceda a subsanar las observaciones que se formulen.*

Que, de las dos normas indicadas, se concluye que la resolución N°039/25, de fecha 20.10.2025, del DOM de Coronel no cumpliría con la obligación de fundamentar la decisión de la autoridad, puesto que ella requiere una relación clara de los hechos y su respectiva vinculación con la normativa que regula dicha situación, lo que en el caso en cuestión no acontece; por otra parte, la resolución ya indicada no cumple con la obligación de conceder la posibilidad de recurrir contra la misma ni fija un plazo prudencial para subsanar las observaciones, omisiones que implican una posible indefensión del afectado, además de entorpecer el legítimo ejercicio del Permiso de Edificación N° 216lt/2018, de fecha 21.06.2018, modificado parcialmente por Permiso de Modificación de Proyecto de Edificación N° 034on/2020, de fecha 27.04.2020.

- 6) Que, atendidos los argumentos de forma y fondo vertidos en los apartados anteriores, se arriba a la conclusión que la resolución N°039/25, de fecha 20.10.2025, del DOM de Coronel no se ajusta a Derecho, y que por tanto debe ser dejada sin efecto, acogiendo de esta forma la reclamación de fecha 24.11.2025, presentada por don Gonzalo Cubillos Prieto, don Isaac Vidal Tapia, y doña Agustina Ramirez Lira, en representación de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA.
- 7) Que el análisis realizado no obsta a la facultad de otros órganos de la Administración del Estado o del Poder Judicial puedan ordenar una paralización de obras, conforme una legislación diversa.
- 8) Que, conforme a lo establecido en el artículo artículo 118 ter de la LGUC las resoluciones de la Secretaría Regional Ministerial que resuelvan los reclamos interpuestos conforme a los términos de los artículos 12 y 118 bis podrán ser impugnadas ante la Corte de Apelaciones respectiva por todo particular interesado, dentro del plazo de quince días hábiles.
- 9) Que, finalmente, conforme a lo establecido en el artículo 118 bis f) LGUC, la resolución que resuelve la reclamación deberá ser remitida al particular interesado, a los propietarios del inmueble, a la Dirección de Obras Municipales, al Alcalde y al Concejo Municipal respectivo.

Por lo expuesto, procede dictar la siguiente,

### RESOLUCIÓN

1) **ACOJESE** la reclamación interpuesta por don Gonzalo Cubillos Prieto, don Isaac Vidal Tapia, y doña Agustina Ramirez Lira, en representación de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, en contra de la Resolución N° 39 de fecha 20.10.2025, de la Dirección de Obras Municipales de Coronel, ingresada en la Oficina de Partes de la SEREMI con fecha 24.11.2025, por lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

2) **NOTIFÍQUESE** la presente resolución a Gonzalo Cubillos Prieto, don Isaac Vidal Tapia, y doña Agustina Ramirez Lira y a la Dirección de Obras Municipales de Coronel.


3) **TÉNGASE PRESENTE** que, de acuerdo con el art. 118 ter LGUC, todo particular interesado podrá impugnar la presente resolución ante la Corte de Apelaciones respectiva, dentro del plazo de 15 días hábiles.

4) **REMÍTASE** copia del presente acto administrativo al Alcalde de Coronel y al Concejo Municipal de Coronel.

5) **PUBLÍQUESE** en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE EN SITIO WEB DEL MINVU Y ARCHÍVESE**

  
**CLAUDIA TOLEDO ALARCÓN**  
**ARQUITECTA**  
**SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL**  
**SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIOBÍO**

  
MAHA / AMIM / CCR / PTP

LO QUE TRANSCRIBO A UD. PARA SU  
CONOCIMIENTO Y FINES PERTINENTES

**Distribución:**

- Gonzalo Cubillos Prieto - gcubillos@cubillosabogados.cl
- Isaac Vidal Tapia - ivalid@cubillosabogados.cl
- Agustina Ramirez Lira - aramirez@cubillosabogados.cl
- Alcalde de Coronel.
- Dirección de Obras Municipales de Coronel.
- Concejo Municipal de Coronel.
- DDUI.
- Sección Jurídica.
- Oficina de Partes.

  
**MARCELO ANDRADES ARAVENA**  
**MINISTRO DE FE**  
**SECRETARIO REGIONAL MINVU**  
**REGIÓN DEL BIO-BIO**