



TRABAJANDO PARA USTED

RESUELVE RECLAMACIÓN POR ARTÍCULO 12 Y 118 BIS DE LA LGUC, REFERENTE A RESOLUCIÓN DOM N° 0072 de fecha 20.02.2026, PREDIO ROL 285-9, PRESENTADA POR MARÍA CAROLINA CRAVERO GONZÁLEZ, COMUNA DE QUINTERO.

RESOLUCIÓN EXENTA N°

578

VALPARAÍSO,

29 JUL. 2026

VISTOS:

- a) Lo dispuesto en la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b) El D.L. N° 1.305 de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- c) El D.S. N° 397 (V. y U.) Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales;
- d) Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1976, que aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- e) Decreto N°47 de 1992, que contiene la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones;
- f) La Ley N°21.718 Sobre Agilización de Permisos de Construcción, que introduce una serie de modificaciones, principalmente en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- g) Presentación de María Carolina Cravero González de fecha 26.03.2026 que interpone un reclamo conforme a los artículos 12 y/o 118 de la LGUC, en contra de la Dirección de Obras Municipales de Quintero, con motivo de la Resolución N°0072 de fecha 20.02.2026 que rechaza solicitud de aprobación de subdivisión ingresada con el N°534 de fecha 10.10.2024, para el predio Rol N°285-9;
- h) Oficio Ord. N°671 de fecha 13.04.2026 de esta SEREMI MINVU Valparaíso, que Solicita informe a la Dirección de Obras de Quintero.
- i) Oficio Ord. N°155 de fecha 28.04.2026 de la Dirección de Obras de Quintero que responde a solicitud.
- j) La Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- k) La Resolución N° 36 de fecha 23/12/2024 de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del trámite de Toma de Razón, y que determina los montos en unidades tributarias mensuales, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a Toma de Razón o Controles de Reemplazo cuando corresponda;
- l) El Decreto Supremo (V. y U.) N°51 de fecha 25 de marzo de 2026, que me designa en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la región de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

1. Que se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, la presentación suscrita por María Carolina Cravero González, donde interpone un reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Quintero, con motivo de la Resolución N°0072 de fecha 20.02.2026 que resolvió rechazar la solicitud de subdivisión predial ingresada bajo el N°534 con fecha 10.10.2024 relativa al predio Rol N°285-9.

Cabe mencionar que de acuerdo a Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 185/2024 el predio Rol N°285-9, está emplazado en un Área Verde Intercomunal (AV) determinada en el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL).

La mencionada Resolución N°0072/2026 establece en su "RESUELVO", que se rechaza la solicitud de subdivisión en atención a las determinaciones del instrumento de planificación territorial vigente y a los criterios interpretativos de la autoridad competente, en este caso la SEREMI MINVU de Valparaíso, que permitieron determinar a la DOM de Quintero que no era dable autorizar la subdivisión del predio a estar emplazado en el AV del PREMVAL.

De acuerdo a lo que señala en su presentación, existirían una serie de situaciones que la mencionada DOM de Quintero estaría infringiendo, por lo que solicita a esta SEREMI MINVU dejar sin efecto la Resolución de Rechazo y ordenar a la DOM otorgar el permiso de subdivisión solicitado.

La requirente, plantea los siguientes argumentos;

- 1.1- Que, el rechazo de la solicitud de permiso de subdivisión del predio Rol N°285-9 infringe lo establecido en el inciso segundo del Art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y la norma reglamentaria del Art. 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), toda vez que se funda en un pronunciamiento que fue realizado por esta SEREMI MINVU con posterioridad al ingreso de la solicitud de subdivisión. En este sentido se plantea que la DOM de Quintero, debió haberse pronunciado de acuerdo con los antecedentes que a la fecha de ingreso de la solicitud de subdivisión tenía, esto es el 10.10.2024 y no haber considerado los pronunciamientos de interpretación que la mencionada DOM solicitó a esta SEREMI MINVU que derivó en el oficio Ord. N°468 de fecha 20.02.2025.
- 1.2- Que, en el rechazo de la solicitud de permiso de subdivisión, la DOM de Quintero habría desconocido la norma reglamentaria del Art. 2.1.20. de la OGUC, la cual señala que; *"En los casos en que los Instrumentos de Planificación Territorial no contengan disposiciones sobre superficie predial mínima, ésta será libre, según lo determine el arquitecto autor del proyecto, salvo que se trate de proyectos de loteo acogidos al D.F.L. N°2, de 1959, en cuyo caso deberá estarse a su Reglamento Especial"*.
- 1.3- Que, el rechazo de la solicitud de permiso de subdivisión, ha implicado que la DOM de Quintero ha contradicho su propio actuar en el proceso administrativo al haber aprobado el proyecto realizando la autorización y el giro del pago de los derechos municipales, transgrediendo la norma del Art. 5.1.16. de la OGUC. Se señala además, que conforme a Ficha de Control de Trámite del proyecto, se dieron por subsanadas las observaciones y se autorizaron el pago de derechos municipales, actuación administrativa que habría implicado que el proyecto se dio por aprobado. Asimismo, se señala que se habría incumplido lo referido en el Art. 5.1.16 de la OGUC; *"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"*. Se indica que lo anterior no habría sucedido, ya que la DOM en un plazo de 11 meses se habría pronunciado respecto al permiso requerido a través de la Res. N°0072/2026 que rechaza aquella solicitud de subdivisión.
- 1.4- Que, el actuar de la DOM de Quintero no se ha apegado a lo indicado en los Art. 5.1.14 y 5.1.16 de la OGUC ni al principio jurídico de "confianza legítima de los actos de la administración del Estado", toda vez que después de girados y pagados los derechos municipales, solo cabía esperar la emisión del permiso solicitado, cuestión que no ocurrió y derivó en la Res. N°0072/2026 de rechazo, sin mediar ni existir un cambio de circunstancias de cualquier índole que le fueran legalmente aplicables al proyecto, y que, de haber existido tendrían que haber sido comunicadas oportunamente.

Profundiza, además, señalando que no resulta procedente que la administración cambie su actuación de forma sorpresiva, cuando una práctica continuada haya generado en los administrados la convicción de que en lo sucesivo se le tratara de igual manera que lo ha sido anteriormente si se reproducen circunstancias similares.

2. En atención a las facultades entregadas a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para resolver las reclamaciones interpuestas en contra de los actos administrativos dictados por los Directores de Obras, dispuesta a través del artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y al procedimiento establecido por el artículo 118 bis de la LGUC, procederemos a dar respuesta a su solicitud, remitiendo copia de nuestra Resolución a la Dirección de Obras Municipales para fines pertinentes.
 - 2.1. En primer lugar, de conformidad al procedimiento de los artículos 12 y 118 bis de la LGUC, a través de nuestro oficio Ord. N°671 de fecha 13.04.2026, se solicitó a la DOM de Quintero que evacuara un informe fundado en relación a su reclamación, el que fue contestado mediante el oficio DOM Ord. N°155 de fecha 28.04.2026, mediante el cual se refiere a las razones por las cuales fue emitida la Res. N°0072/2026 que resolvió rechazar la solicitud de subdivisión.
 - 2.2. En su informe, la Directora de Obras Municipales de Quintero, señala como primer argumento que durante la tramitación del expediente, esa Dirección advirtió que el instrumento de planificación territorial aplicable (PREMVAL) no contenía una regulación expresa respecto de la superficie predial mínima para subdivisión en el Área Verde Intercomunal, por tanto, con fecha 25.10.2024 se solicitó, conforme a las

facultades otorgadas en el Art. 4º LGUC a las SEREMI MINVU, interpretar el alcance de dicha situación normativa en relación con la procedencia de la solicitud. De tal forma, esta SEREMI a través de su Ord. N°468 de fecha 20.02.2025, concluyó que atendida la ausencia del parámetro de superficie predial mínima en el AV PREMVAL, no resultaba procedente autorizar la subdivisión solicitada.

Posteriormente, la DOM de Quintero a través de su Ord. N°295 de fecha 06.06.2025 solicitó a la División de Desarrollo Urbano del MINVU aclarar el criterio interpretativo de esta SEREMI. Dicha División, a través de su Ord. N°40 de fecha 27.01.2026, señala, en lo que interesa, que, respecto a la consulta realizada, aplicaría lo indicado en el Art. 2.1.20 de la OGUC, referido a que *"En los casos en que los Instrumentos de Planificación Territorial no contengan disposiciones sobre superficie predial mínima, ésta será libre, según lo determine el arquitecto autor del proyecto"* (aplica dictamen N°38.970 de 2017). Con todo, dicho Ord. N°40/2026 señala además en su numeral 2., que la facultad interpretativa de los IPT es competencia de las SEREMIS MINVU y no de esa División.

De acuerdo con lo anterior, la DOM establece que la Res. N°0072/2026 de fecha 20.02.206 fue dictada conforme al criterio interpretativo vigente al momento de resolver el cual se sustenta en lo indicado en el Ord. N°468/2025 emitido por esta SEREMI MINVU.

- 2.3. Respecto al argumento indicado en el numeral 1.1. del presente, la DOM de Quintero señala en su informe que no existiría un incumplimiento del Art. 1.1.3 de la OGUC, toda vez que la interpretación administrativa, que recae en esta SEREMI MINVU, constituye un elemento inherente a la aplicación del derecho en materias técnicas como el urbanismo. Según esto, se plantea que para fundamentar el pronunciamiento de rechazo se consideró el Ord. N°468/2025 documento que fue emitido con anterioridad a la fecha de resolución de rechazo, por tanto, no existiría una improcedencia administrativa.

Con respecto a esto, es relevante señalar que de acuerdo con el Art. 1.4.10. OGUC la DOM tiene un plazo de 30 días contados desde la fecha del ingreso para pronunciarse sobre los permisos solicitados. Se observa que la DOM emitió el Acta de observaciones con fecha 06.01.2025, es decir 88 días después de haberse ingresado la solicitud de subdivisión, no considerando en dichas observaciones ninguna apreciación respecto a la incertidumbre normativa que se tenía respecto a que el predio con Rol N°285-9 se emplazaba en un Área Verde de la cual no había claridad de la posibilidad de subdividir.

Se observa, por tanto, que existe un incumplimiento de la normativa en cuanto a plazos establecidos y también respecto a lo indicado en el Art. 1.4.9. OGUC respecto a que *"El Director de Obras 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"*. Se constata una falta de rigurosidad en cuanto a la revisión de los antecedentes que involucraban al caso.

Con todo, es importante señalar que las interpretaciones solicitadas a las SEREMI MINVU, en base a la aplicación del Art. 4º de la LGUC, no se rige ni detiene los plazos establecidos en el artículo 1.4.9 de la OGUC, por tanto, en ningún caso sería posible supeditar la contestación de la observación a la tramitación de un tercero, en este caso la SEREMI MINVU, que posee tiempos ajenos al procedimiento municipal y al control del interesado. Al respecto, debe considerarse que el Art. 1.4.9 de la OGUC exige formular una observación con claridad y no la forma de subsanarla.

- 2.4. En relación con el argumento expuesto en el numeral 1.2. del presente, cabe señalar que resulta plenamente pertinente que, ante situaciones de incertidumbre o falta de claridad en la aplicación de la normativa urbanística, como ocurre en el caso, la Dirección de Obras Municipales solicite a esta SEREMI MINVU las aclaraciones correspondientes, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 4º de la LGUC. Sin perjuicio de lo anterior, la falta de rigurosidad procedimental y el incumplimiento de los plazos normativos por parte de la DOM impidieron una correcta tramitación del permiso respectivo.

Con todo, es relevante tener presente que dicha Dirección resolvió rechazar la solicitud en base a los criterios interpretativos vigentes y conocidos a la fecha de dictación de la resolución, circunstancia que resulta efectiva. No obstante, se advierte que, pese a que la DOM contaba con el Ord. N°468, de fecha 20.02.2025, de esta SEREMI, en el cual se indicó expresamente que un predio emplazado en un Área Verde Intercomunal no podía ser objeto de subdivisión, igualmente se dio curso a la tramitación administrativa del permiso de subdivisión. En efecto, con fecha 18.03.2025 se autorizó el pago de los derechos

municipales correspondientes, situación que contrasta con lo informado posteriormente, toda vez que el 27.03.2025, una funcionaria de la Dirección de Obras Municipales advirtió a la Directora de Obras Municipales, mediante correo electrónico, que no había sido posible elaborar la resolución de aprobación del expediente, atendido que el predio se encontraba emplazado en un Área Verde Intercomunal, conforme a lo señalado en el CIP N°185/2024.

- 2.5. Respecto al argumento del numeral 1.3. del presente, que señala que el proyecto debe entenderse como aprobado debido a que se realizó el cobro de derechos municipales conforme la aplicación del Art. 5.1.16. OGUC, es relevante señalar lo indicado en la Circular Ord. N°0552 DDU 299 de fecha 09.12.2015, en cuanto a que no corresponde analizar un permiso de subdivisión en relación al Art. 5.1.16 OGUC, puesto que el referido artículo se enmarca dentro del Título 5 "De la Construcción" y su Capítulo 1 "De los permisos de Edificación y sus Trámites".

En lo que interesa al caso, resulta aplicable lo señalado en el inciso segundo del Art. 1.4.1. OGUC contenido en el capítulo 4 del Título 1 sobre "Disposiciones comunes a los permisos de urbanización y edificación" el cual establece con claridad que *"El Director de Obras Municipales concederá el permiso de urbanización o edificación si los antecedentes acompañados cumplen con el Instrumento de Planificación Territorial y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza, previo pago de los derechos que procedan"*.

Con todo, la Circular DDU 299/2015 señala en su numeral 7, que, para el caso de las subdivisiones, luego de pagados los derechos municipales, aplicaría lo indicado en el Art. 24° de la Ley 19.880 que "Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de la Administración del Estado", es asimilable al "mero trámite", por tanto, correspondería que el acto administrativo se efectúe dentro del plazo de 48 horas. En este sentido, se considera que esa DOM debió haber cursado el permiso respectivo según lo establecen los procedimientos administrativos correspondientes.

No obstante, lo anterior, consta que en el numeral 3 del apartado "Resuelvo" de la Resolución de rechazo N°0072/2025 se dispone expresamente el inicio del proceso de devolución de los derechos municipales efectivamente pagados con motivo de la tramitación rechazada.

- 2.6. Considerando lo anteriormente expuesto, no es dable analizar la solidez de los argumentos presentado en el numeral 1.4. del presente, toda vez que se sustentan en los Art. 5.1.14 y 5.1.16 OGUC no aplicables a un permiso de subdivisión.
- 2.7. Es relevante señalar que, a raíz de casos específicos relacionados con la materia aludida, esta SEREMI MINVU a través de su Ord. N°423 de fecha 02.03.2026 precisa el enfoque normativo indicado inicialmente en el Ord. N°468/2025, determinando que, para el caso en comento, sí le sería aplicable lo determinado en el Art. 2.1.20 de la OGUC estableciendo coherencia con lo planteado en el Ord. N°40/2026 de la División de Desarrollo Urbano. Sin embargo, la DOM manifiesta que tal criterio, no implicaría la procedencia automática de subdivisiones para predios emplazados en un área verde intercomunal, atendido el régimen normativo especial de dicho uso de suelo, particularmente en lo previsto en el Art. 2.1.31. de la OGUC.

En este sentido, y a juicio de esta SEREMI MINVU, las disposiciones de la OGUC deben interpretarse de manera armónica y complementaria, no advirtiéndose contradicción alguna entre lo establecido en los Art. 2.1.20 y 2.1.21. OGUC. En consecuencia, no existiendo una determinación expresa de superficie predial mínima para el área verde del PREMVAL, corresponde aplicar la norma vigente que regula dicha materia, criterio en el cual se sustenta nuestro pronunciamiento contenido en el Ord. N°423/2026.

- 2.8. Finalmente, del análisis integral de todos los antecedentes y en lo que compete a esta instancia, se concluye que la Dirección de Obras Municipales de Quintero actuó de manera inadecuada, particularmente en lo relativo al incumplimiento de los plazos legales para la emisión del Acta de Observaciones. Asimismo, se constata que dicha Acta no incorporó la totalidad de las observaciones pertinentes, al omitir la duda interpretativa relativa a la procedencia de la subdivisión de un predio emplazado en un Área Verde Intercomunal, la cual fue advertida con posterioridad al pago de los derechos municipales. Cabe precisar que este pago, dentro del procedimiento reglado, constituye un acto administrativo de carácter conclusivo, asimilable a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley N°19.880,

circunstancia que refuerza la improcedencia de introducir nuevas observaciones en una etapa posterior del procedimiento.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar que la Dirección de Obras Municipales de Quintero, al dictar la Resolución N°0072/2026, mediante la cual se rechazó la solicitud de subdivisión correspondiente al Expediente N°534/2024, fundó sus argumentos en los criterios interpretativos contenidos en el Ord. N°428/2025 de esta SEREMI. No obstante, a la luz de los antecedentes actualmente vigentes, dicha Dirección de Obras debe considerar, para este tipo de tramitaciones, lo señalado en el Ord. N°423/2026, en particular respecto de la superficie predial mínima exigible para predios emplazados en zonas o áreas reguladas por instrumentos de planificación territorial, cuando dicho cuerpo normativo no establece expresamente dicha exigencia.

3. En conclusión, de conformidad a lo señalado en los puntos anteriores, con los antecedentes tenidos a la vista y en base a las disposiciones normativas previamente señaladas, resuelvo lo siguiente:

RESUELVO :

- I. **ACÓJASE LA RECLAMACION** interpuesta por María Carolina Cravero González de fecha 26.03.2026 presentada en contra de la Resolución DOM N°0072 de fecha 20.02.202, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Quintero, que resolvió rechazar la solicitud de subdivisión N°534 de fecha 10.10.2024 correspondiente al predio con Rol N°285-9, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, debiéndose dejar totalmente sin efecto.
- II. **INSTRÚYASE a la DOM a reemplazar la resolución reclamada**, en los términos dispuestos en los literales f) y g) del artículo 118 bis, en atención a las consideraciones de hecho y de derecho expuestas en la parte considerativa de la presente resolución. La DOM deberá informar el cumplimiento de ello en un plazo de 5 días hábiles desde la notificación de la presente Resolución.
- III. **NOTIFÍQUESE** la presente resolución conforme a la distribución.
- IV. **PUBLÍQUESE** en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el literal h) del artículo 118 bis de la LGUC.



INCLUIDO: Expediente.

PSV / AAA

DISTRIBUCIÓN:

- María Carolina Cravero González: carocrave@hotmail.com; bernal_fernandois@icloud.com
- Dirección de Obras Municipales de Quintero: Av. Normandie 1916, Quintero; bleiva@municipinterero.cl; dom@municipinterero.cl
- Alcalde de la Municipalidad de Quintero
- Consejo Municipal de Quintero
- Archivo digital: mbernal@minvu.cl
- Archivo DU
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI (X) NO ()