



TRABAJANDO
PARA USTED

RESUELVE RECURSOS DE REPOSICIÓN Y JERARQUICO, PRESENTADO EN SUBSIDIO, POR DON ROBERTO VALDÉS SEREY EN CONTRA DEL ORD. Nº673, DE FECHA 13 DE ABRIL DEL 2026, DE ESTE ORIGEN, EN EL SENTIDO QUE INDICA.

RESOLUCIÓN EXENTA Nº . . . 572

VALPARAÍSO, 28 JUL. 2026

VISTOS:

- a.) El D.L. Nº 1.305 (V. y U.), de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b.) El D.S. Nº 397 (V. y U.), de 1976, que Reglamenta el Funcionamiento de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
- c.) Circular DDU Nº314 Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- d.) La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza General (OGUC);
- e.) La Ley Nº 19.880 de Bases de los Procedimientos Administrativos, en especial, el artículo 59 y siguientes.
- f.) El Ord. Nº673, de fecha 13 de abril del 2026, de este origen, que se pronuncia reiterando criterios expuestos en nuestros Ord. Nº1372/2025 y 2152/2025, en el sentido que indica;
- g.) Los recursos de reposición y jerárquico, en subsidio, presentado por don Roberto Valdés Serey, con fecha 23 de abril del 2026, en contra de nuestro Ord. Nº673, de fecha 13 de abril del 2026;
- h.) Las Resoluciones Nº36 y Nº03, del 2024 y 2026 respectivamente, 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;
- i.) El Decreto Nº51, de fecha 25 de marzo del 2026, que me designa en calidad de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

1. Que, se ha presentado un recurso de reposición con recurso jerárquico, en subsidio, por parte del Sr. Roberto Valdés Serey, en representación de Leonardo Arellano Hamelin y la Sociedad de Inversiones Mantagua Ltda., en contra de nuestro oficio Ord. Nº673, de fecha 13.04.2026, en el que a su vez reiteramos nuestro pronunciamiento contenido en nuestro Ord. Nº1372, de fecha 14.07.2025, referido a la solicitud del particular ante la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Quintero de rectificar su Resolución Nº316/2023 que aprueba un proyecto de loteo en el predio con Rol de Avalúo Nº513-2 de la comuna de Quintero, atendiendo un supuesto error en la transcripción de las superficies.

2. Que, nuestro Ord. Nº673/2026 y objeto de los recursos administrativos señalados, desestima la reclamación del recurrente, reiterando el pronunciamiento contenido en nuestro Ord. Nº1372/2025 en donde se detalla el análisis del caso en cuestión determinándose que la DOM de Quintero ha entregado antecedentes que permiten determinar que existe una discrepancia entre la realidad física y la jurídica del inmueble derivada de un anterior proceso de rectificación de loteo del año 2016; por lo anterior, se ha estimado que dicha materia debe ser

corregida adecuadamente mediante una modificación o rectificación de deslindes, no bastando una mera rectificación de la resolución N°316/2023 de la DOM de Quintero.

3. Que, dentro de los argumentos esenciales invocados por el recurrente se mencionan:

- a. Que la resolución DOM N°316/2023 habría aprobado un loteo respecto del Lote B, con rol de avalúo N°513-2, pero conteniendo un error material en la superficie del predio, indicando 43,98 Ha, pero debiendo haber consignado 28,66 Ha conforme la realidad registral del predio.
- b. La resolución N°316/2023 fue el acto terminal que sancionó el procedimiento de revisión durante el cual la DOM de Quintero no advirtió la existencia de alteraciones perimetrales o discrepancias en el registro de la superficie de los predios involucrados.
- c. La DOM de Quintero habría informado que existe una discrepancia entre la realidad física y jurídica del inmueble derivada de una situación no perfeccionada producto de la modificación de loteos vecinos tramitada el año 2016. Esta modificación de loteos se perfeccionó mediante la inscripción de los planos aprobados mediante Resolución DOM N°119/2016.
- d. Toda vez que el predio objeto de la operación requerida es únicamente el Lote B, cuya superficie exacta es de 28,66 Ha, existiría un error administrativo en la redacción de la Resolución DOM N°316/2023 en que consigna erróneamente el guarismo de 43,98 Ha.
- e. El Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Quintero habría observado que la superficie apuntada no guarda relación con la realidad registral, por cuanto se debe tramitar una modificación o rectificación de deslindes conforme el art. 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).
- f. El art. 62° de la Ley N°19.880 faculta a la Administración, en cualquier momento, a aclarar los puntos dudosos u oscuros y rectificar errores puramente materiales o de hecho que aparecieran de manifiesto en el acto administrativo.
- g. Que, esa SEREMI MINVU, a través de nuestros Ord. N° 673/2026 y 1372/2025, habría indicado que no corresponde a la DOM de Quintero proceder a una rectificación de su resolución, sin encauzar una vía administrativa concreta y ejecutable que permita salvar la coherencia interna del acto y su inscripción conservatoria.

4. Que, abordando cada uno de los argumentos señalados en el Considerando tercero precedente, resulta apropiado señalar que:

- a. Atendiendo la reclamación del particular, a través de nuestro oficio Ord. N°2219 de fecha 25.10.2024 se solicitó a la DOM de Quintero atender el requerimiento de rectificación de la resolución N°316/2023, recibándose en respuesta el oficio Ord. N°311 de fecha 18.06.2025 de dicha Dirección, que se adjunta, en que se informa lo siguiente:

"El expediente de propiedad del Sr. Leonardo Arellano se remonta al origen de la propiedad en donde la parcela 13 de la parcelación de Mantagua la cual en esa instancia mantenía su rol Matriz 271-446 se subdivide a través del SAG con fecha 22 de enero del año 1996 dando origen a 13 lotes resultantes denominados de la siguiente manera A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L

y M, subdivisión la cual se constituye como el primer antecedente de esta propiedad dentro del catastro de esta Dirección de Obras Municipales.

Posteriormente en el año 2010 mediante resolución N°41 de fecha 06 de julio 2010, se aprueba la fusión y loteo en donde se fusionan los lotes E,F,G,H,I,J,K,L y M, resultantes de la fusión aprobada por el SAG anteriormente mencionada, producto de esta fusión de estos lotes descritos nace el lote N, lote el cual donde se proyecta un loteo que es aprobado en la misma resolución N°41 del año 2010 con sus correspondientes superficies destinadas a áreas verdes, equipamientos y vialidades, cabe mencionar que la resolución se aprueba en conjunto con dos planos uno de fusión de lotes y el otro del loteo sobre el lote N.

Posterior a la resolución N°41 del año 2010 dentro de nuestros registros del expediente se encuentra la resolución N°86 de fecha 04 de diciembre de 2013, la cual aprueba la modificación del plano de fusión y loteo aprobado mediante la resolución N°41/2010 modificación que se realiza en relación al trazado vial del proyecto de loteo.

Luego de esta modificación al trazado vial del proyecto de Loteo mediante la resolución N°119 de fecha 26 de diciembre de 2016 se aprueba por esta Dirección de Obras municipales la solicitud de rectificación del proyecto de Loteo la cual dentro de los resuelvo en su punto 2, establece que la resolución N°119 pasa formar parte integrante del proyecto de fusión y loteo y su modificación, aprobado mediante resoluciones N°41/2010 y N°86/2013, y el plano que rectifica topográficamente los deslindes del lote 29, pasa a reemplazar el aprobado mediante la resolución N°86/2013.

Del análisis de nuestra parte, es que podemos inferir que, de la aprobación de esta resolución N°119/2016 si bien con lo que establece la misma resolución en los resuelvo numeral 2, si bien se genera una rectificación topográfica en cuanto a los deslindes del lote 29, también se genera un desplazamiento del total del loteo conformado en el lote N, en donde el área que queda libre producto de este desplazamiento se indica en el plano como "REMANENTE PARCELA 13", generando una situación la cual afecta a la conformación del resto de la parcela 13 en donde nace un nuevo lote que no es producto de ninguna subdivisión aprobada por esta dirección de obras municipales, lote el cual en la figura del plano que se aprueba mediante resolución N°316 es indicado como "LOTE B2".

Por lo tanto, con respecto a la última presentación realizada ante esta dirección de obras municipales, se aprueba mediante resolución N°316 de fecha 11 de diciembre de 2023, un loteo sobre el "LOTE B" de la parcela 13 de Mantagua, lote el cual se originó en el primer antecedente de este caso la subdivisión SAG del año 1996 con una superficie de 25.66 Hás; en el plano de la presentación en la situación existente denominan al "LOTE B" como "REMANENTE PARCELA N°13" con una superficie de 28.66 Hás, incluyéndole las superficies que quedaron de cierto modo libres producto de la rectificación y desplazamiento del loteo aprobado mediante Res. N°119/2016, y en situación propuesta generan un loteo que da como lotes resultantes un "LOTE B1", un lote denominado "PORCION PERIMETRO H, 1, J, K, L, M, N, O, P, B, H." el cual incluye 22 lotes, circulaciones equipamiento y área verde, y un lote denominado "LOTE B2, estos 3 lotes resultantes serian de origen solo del "LOTE B".

Donde se genera la confusión de información es precisamente en esta presentación ya que los cuadros de superficies que se indican como "superficies situación original" y "superficies situación propuesta" incorporan superficies que no se ven involucradas dentro de la solicitud que se requiere, ya que la solicitud de loteo se realiza hipotéticamente en el "LOTE B" no en

la parcela 13 la cual ya fue subdivida el año 1996 de aprobación SAG". (lo subrayado es nuestro).

- b. En su pronunciamiento, la DOM de Quintero señala que los particulares solicitantes de la rectificación y desplazamiento del loteo en el lote N buscan incorporar estas superficies resultantes al Lote B, aumentando dicha superficie de 25,66 Ha a 28,66 Ha. En consecuencia, se ven modificadas las superficies indicadas en los cuadros graficados en su presentación tanto para el Lote B como para la superficie total. En conclusión, la aprobación de la rectificación del loteo mediante la Res. N°119/2016, modifica la situación subdividida de la parcela 13, por ende, modifica los deslindes y superficies de los predios colindantes de la misma subdivisión que dio origen al Lote N.
- c. Por su parte, a través de su Ord. N°375/2024, que se adjunta, la DOM de Quintero indica que en los cuadros de superficie de los planos presentados por el particular existió información que generó confusión en la emisión de la resolución mencionada, y que dicha materia corresponde que sea corregida a través de una modificación o rectificación de deslindes, atendiendo a lo dispuesto en el art. 67° de la LGUC. Este pronunciamiento da cuenta de que la DOM de Quintero reconoce un error en la emisión de la resolución. (lo subrayado es nuestro)
- d. En definitiva, el análisis de DOM Quintero y del Conservador de Bienes Raíces respectivo, dan cuenta de discrepancias entre la realidad física y jurídica del inmueble que derivan de anteriores procesos de loteo y rectificaciones en los predios vecinos y que contemplan una diferencia de superficies distinta: entre 25,66 Ha y 28,66 Ha. (lo subrayado es nuestro)

En este sentido, es posible concluir que se verifiquen ambos supuestos sin que estos sean mutuamente excluyentes: que existe un error puramente material en la emisión de la Res. N° 316/2023, y que existen desplazamientos y cambios de superficie derivados de procesos anteriores, que impiden una adecuada inscripción del loteo en el CBR de Quintero. (lo subrayado es nuestro)

- e. Que, tratándose de uno y u otro supuesto, corresponde a la DOM de Quintero analizar los supuestos señalados y entregar una respuesta al recurrente, en base al mérito de los antecedentes expuestos.

5.- Que, atendido los argumentos de hecho y derecho analizados y considerando esencialmente que el recurso de reposición presentado en contra del Ord. N°673, de fecha 13 de abril del 2026, no incorpora fundamentos ni antecedentes nuevos y/o atendibles de análisis, según la normativa actualmente vigente, que permitan desvirtuar lo resuelto en dicho acto administrativo, se rechazará el mismo, razón por la cual:

RESUELVO:

1.- **RECHAZAR** el recurso de reposición presentado por don Roberto Valdés Serey, con fecha 23 de abril del 2026, en contra del Ord. N°673, de fecha 13 de abril del 2026 y de este origen., por los argumentos de hecho y de derecho señalados en la parte considerativa de la presente resolución, los cuales, por economía procesal, se entienden como expresamente reproducidos.

2.- **ELEVESE** el recurso Jerárquico presentado, en subsidio, por don Roberto Valdés Serey, con fecha 23 de abril del 2026, en contra del Ord. N°673, de fecha 13 de abril del 2026, con todos los antecedentes que integran su tramitación, todo para un adecuado análisis por parte del superior jerárquico.

3.- **NOTIFÍQUESE** la presente resolución exenta, mediante carta certificada, al domicilio del recurrente y a la casilla de correo electrónico suministrada por el mismo si la tuviere.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MARCELO RUIZ FERNANDEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

KCF/CGB

DISTRIBUCIÓN

- Destinatario, Casilla correo electrónico robertovaldesserey@gmail.com
- Sección Jurídica.
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura.
- Oficina de Partes.
- Archivo.