

**RESOLUCIÓN N° 299/2022.**

**RESUELVE PROCEDIMIENTO DE INVALIDACIÓN  
PERMISO DE EDIFICACIÓN N° 33 DE FECHA  
13.07.21, ROL DE AVALÚO N° 6207-20.**

**Concón, 12 de octubre 2022**

**VISTOS:**

1. El Permiso de Edificación N° 33 de fecha 13.07.21, de Directora (s) de Obras de la I. Municipalidad de Concón y respectivo Formulario de Solicitud de Permiso de Edificación del Expediente Técnico, rotulado PON-3344, ingresado con fecha 15.01.21 y suscrito por don Christian Alcota Peña, en su calidad de Revisor Independiente, por don Víctor Quiroz Castro como arquitecto patrocinante y en representación de Inmobiliaria Blanca Estela SpA. Denominado en planimetría como "Edificio Dúo".
2. La presentación de una Solicitud de Invalidación del Permiso de Edificación N° 33 de fecha 13.07.21, ING DOM N° 202200335 de fecha 19.01.22, presentada por don Hernán Santibáñez Ruiz, que según indica, existirían incumplimientos referentes a la relación entre la carga de ocupación declarada y la escala de equipamiento aprobada.
3. La Resolución Exenta N° 05101425 de fecha 17.08.21, que resuelve que el proyecto Dúo, no debe someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución.
4. La Resolución DOM N° 130 de fecha 12.04.22 resuelve el Inicio del Procedimiento de Invalidación del Permiso de Edificación N° 33 de fecha 13.07.21.
5. Los documentos denominados Seguimiento en Línea de Notificaciones de Correos Chile.
6. El ING DOM N° 202201776 de fecha 22.04.22, presentación de don Víctor Quiroz Castro, solicitando rectificar texto en Permiso de Edificación N° 33 de fecha 13.07.21.
7. El ING DOM N° 202201817 de fecha 26.04.22, antecedentes probatorios y descargos de don Víctor Quiroz Castro, que suscribe en representación de Inmobiliaria Blanca Estela SpA.
8. El Oficio DOM N° 267 de fecha 28.04.22 precisa que lo solicitado mediante el ING DOM N° 202201776 de don Víctor Quiroz Castro es materia del Proceso Invalidatorio.
9. El ING DOM N° 202201900 de fecha 02.05.22, descargos de don Christian Alcota Peña, en su calidad de Revisor Independiente del proyecto de edificación.
10. El ING DOM N° 202202034 de fecha 06.05.22 Solicitud de Paralización de las Obras de Construcción según Permiso de Edificación N° 33 de fecha 13.07.21, por daño inminente a terceros, especialmente a la salud, según expone don Hernán Santibáñez Ruiz.
11. El Oficio DOM N° 353 de fecha 03.06.22 dirigido a Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) Región de Valparaíso, remite presentación de don Hernán Santibáñez Ruiz de fecha 06.05.22, recepcionado con fecha 06.06.2022, según consta en libro de correspondencia DOM.
12. El Oficio DOM N° 354 de fecha 03.06.22 dirigido a don Hernán Santibáñez Ruiz, que informa el envío de su solicitud a Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) Región de Valparaíso por Oficio DOM N° 353 de fecha 03.06.22.
13. El ING DOM N° 202202940 de fecha 30.06.22, don Hernán Santibáñez Ruiz, designa apoderado a don Rodrigo Avendaño Vergara, en Procedimiento de Invalidación del Permiso de Edificación N° 33/2021.

14. La publicación en Diario Oficial de fecha 18.07.22, de la Resolución DOM N° 130 de fecha 12.04.22 - Inicia Procedimiento de Invalidación de Permiso N° 33 de fecha 13.07.21, reiterada en publicación de fecha 06.09.22.
15. El ING DOM N° 202203152 de fecha 18.07.22, consistente en carta suscrita por don Víctor Quiroz Castro, donde adjunta copia idéntica de la presentación ingresada en DOM en abril 2022.
16. El ING DOM N° 202203278 de fecha 22.07.22, consistente en carta suscrita por don Christian Alcota Peña, donde adjunta copia idéntica de la presentación ingresada en DOM en mayo 2022.
17. El ING DOM N° 202204060 de fecha 05.09.22, Recurso de Reposición en contra del Oficio DOM N° 354/22, suscrito por don Rodrigo Avendaño Vergara en representación de don Hernán Santibáñez Ruiz.
18. El Oficio DOM N° 535 de fecha 14.09.22 dirigido a Srs Quiroz y Puelma Arquitectos SA, Inmobiliaria Blanca Estela SpA y Christian Alcota, en donde se adjunta escrito, los oficios DOM N° 354 y 353 del año 2022, para fines pertinentes y ejercicio de los derechos que correspondan.
19. La prorroga de vigencia y modifica el Decreto N°4/22 del Ministerio de Salud, que decreta alerta sanitaria. N°57 de fecha 22.09.22.
20. El ING DOM N° 202204329 de fecha 26.09.22, descargos al oficio DOM N° 535/22, de don Christian Alcota Peña.
21. El ING DOM N° 202204347 de fecha 26.09.22, descargos al oficio DOM N° 535/22, de don Daniel Alejandro Espejo A. en nombre de Inmobiliaria Blanca Estela SpA.
22. La DDU N° 350, Circular ORD. N° 0164 de fecha 02.05.17 de la División de Desarrollo Urbano MINVU.
23. La DDU N° 156, Circular ORD. N° 0515 de fecha 21.11.05 de la División de Desarrollo Urbano MINVU.
24. El Dictamen N° 40.638 de 1997 de la Contraloría General de la República.
25. El Dictamen N° 78.159 de 2015 de la Contraloría General de la República.
26. El Plan Regulador Comunal publicado en D.O. con fecha 17.05.17.
27. El Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
28. El Decreto Supremo N° 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
29. La Ley N° 19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente.
30. La Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
31. La Ley 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
32. El Decreto Alcaldicio N° 1225 de fecha 01.06.21, establece Subrogancias del Director de Obras.
33. Las atribuciones y facultades que me confieren las disposiciones administrativas, legales y técnicas vigentes sobre la materia.

#### CONSIDERANDO:

1. Que con fecha 13 de julio de 2021 la **Dirección de Obras Municipales de Concón otorga Permiso de Edificación N° 33** a la propiedad ubicada en Av. Blanca Estela N° 1560 de la comuna de Concón, que autorizó la construcción de 3 edificaciones, con una superficie edificada total de 9.209,11 m<sup>2</sup>, de 1, 6 y 7 pisos, destinados a Vivienda y Comercio, emplazado en el sector urbano ZONA ZVLM- V11, de la comuna de Concón. El predio tiene asignado el rol de avalúo 6207-20 de la aludida comuna, el proyecto se acogió a normas especiales de Conjunto Armónico, Proyección

de Sombras y Beneficio de Fusión, entre otros. El proyecto contempla 45 viviendas, 47 bodegas, 23 locales comerciales, 137 estacionamientos para automóviles y 86 para bicicletas. (Expediente Técnico caratulado PON/3344-21).

2. Que con fecha 19 de enero de 2022 mediante el ingreso DOM N° 202200335, el Sr. **Hernán Santibáñez Ruiz** ingresa a esta DOM **Solicitud de Invalidación del Permiso N°33** de fecha 13 de julio del año 2021, indicado anteriormente, en resumen, indica y solicita:

2.1. El indicado permiso N° 33/21 sería contrario a derecho por supuestas a infracciones a las siguientes normas:

2.1.1. **INFRACCIÓN AL ARTÍCULO 2.1.36 EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 4.2.4, AMBOS DE LA OGUC.**

*“En efecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la OGUC, para efectos de la aplicación de los instrumentos de planificación territorial, se distinguirán cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación. A su vez, la superficie de la "edificación" o del sector de ella que señala la tabla, se entenderá ocupada por personas para la determinación de la carga de ocupación, tabla que se encuentra establecida y regulada en el artículo 4.2.4 de la OGUC.*

*Ahora bien, mediante el permiso 33 se autorizó la construcción de un equipamiento básico, es decir, el que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas.*

*Es del caso, que de acuerdo a la preceptiva aludida, la superficie de la edificación o sector 3 de ella destinada a comercio dividida por 3,0 personas por m<sup>2</sup>, supera con creces la carga de ocupación contemplada para un equipamiento básico.*

*De esta manera, el permiso 33 contraviene el artículo 2.1.36, en relación con el artículo 4.2.4 de la OGUC, siendo procedente que usted lo invalide totalmente por ser contrario a Derecho.*

*A mayor abundamiento, el permiso 33 también contraviene en cuanto hace una errada aplicación de los artículos 2.1.24, 2.1.27, 2.1.33 y 2.1.35 todas de la OGUC, relativas al USO DE SUELO EQUIPAMIENTO.”*

2.1.2. **INFRACCIÓN AL ARTÍCULO 116 EN RELACIÓN AL ARTÍCULO 9, AMBOS DE LA LGUC, ASPECTOS A REVISAR POR EL DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES PREVIO A OTORGAR UN PERMISO DE EDIFICACIÓN.**

*“El artículo 116 de la LGUC dispone que el DOM concederá el permiso o autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas. Esta norma viene positivar el principio de juridicidad de la actuación del DOM, cuya infracción vicia de nulidad la Resolución 33.*

*Las normas urbanísticas están reconocidas y listadas por el legislador en el artículo 116 de la LGUC, donde figura el USO DE SUELO. El uso de suelo de EQUIPAMIENTO, de tipo COMERCIO, se encuentra regulado en el artículo 2.1.24, en adelante, de la OGUC.*

*Puestas así las cosas, el DOM estaba obligado a revisar el correcto cumplimiento de la norma urbanística de Equipamiento de tipo comercial, en cuanto a su carga de ocupación, cuestión que evidentemente no hizo y terminó autorizando un permiso en contravención a las normas urbanísticas de Uso de Suelo Equipamiento, de tipo Comercio, en los términos expuestos.*

*En consecuencia, el permiso 33 infringe la norma urbanística de Uso de Suelo Equipamiento de tipo Comercio y con ello su deber legal de revisión establecido en el artículo 116 de la LGUC, motivo por el cual dicho permiso debe ser invalidado.”*

2.2. En el indicado requerimiento realizado por el Sr. Hernán Santibáñez Ruiz, se solicita:

- **admitir a trámite la presente solicitud,**
- **invalide total o parcialmente, o de oficio, la aludida Resolución N° 33, de 13 de julio de 2021,**
- **se exija las responsabilidades administrativas de todos y cada uno de los funcionarios que hubieren vulnerado la legalidad vigente en el ingreso, tramitación y otorgamiento de las resoluciones mencionadas.**

3. Que con fecha 12 de abril de 2022 la presente Dirección da Inicio al Procedimiento de Invalidación del Permiso de Edificación N° 33 de fecha 13.07.2021, mediante Resolución 130/2022. Que la referida resolución de inicio del procedimiento, se envió a los interesados por carta certificada, quedando notificados de conformidad por la Ley 19.880, sin perjuicio de además haber sido publicada en el Diario Oficial, con fecha 18 de julio 2022.

4. Que con fecha 26.04.2022, mediante ingreso DOM N° 202201817, don **Victor Quiroz Castro**, en su calidad de arquitecto patrocinante del Permiso indicado y representante legal de Inmobiliaria Blanca Estela SPA, **ingresa sus descargos al presente procedimiento**, indicando:

*El permiso de Edificación Obra Nueva N.° 33/2021 de acuerdo al resuelvo N.° 1, aprobó una EDIFICACION RESIDENCIAL Y COMERCIAL, destinada a VIVIENDA Y COMERCIO.*

*De acuerdo a información vertida en lámina 2 del Permiso N°33, titulada "SUPERFICIES" se indica en el resumen que el proyecto consta entre otros componentes de "23 locales comerciales (centro comercial abierto)"*

*En la misma lamina se indica un cuadro denominado "TABLAS CARGA DE OCUPACION\_LOCALES COMERCIALES" en que se detalla para los 25 locales el cálculo de carga de ocupación a razón de 3 mt2 por persona, totalizando correctamente 535 ocupantes. La tabla contenida en el artículo 4.2.4. OGUC especifica que para salas de ventas ubicadas en niveles-1, 1 y 2 debe calcularse la carga de ocupación a razón de 1 persona cada 3 mt2 de superficie. Cabe señalar que el artículo 4.2.4 también indica que para Locales Comerciales en niveles con accesos exterior la razón es de una persona cada 10 metros cuadrado, no obstante dicha situación esta contenida bajo el título de "Comercio (Malls)", lo cual no es el caso toda vez que la palabra Mall esta definida en el artículo 1.1.2 del mismo cuerpo legal como "edificación cerrada que contempla un conjunto de locales comerciales conectados con un área de uso común interior", lo que evidentemente no es el caso. Con todo, el cálculo a razón de 3 mts2 por persona resulta ser el más restrictivo.*

*El proyecto aprobado por la resolución N°33/2021 enfrenta la Avenida Blanca Estela. De acuerdo al art. 20 del PRC Concón, dicha avenida, en todos sus tramos, se clasifica como una avenida TRONCAL, perteneciente a la red vial básica de la comuna, todo ello correctamente refrendado en todos los CIP que forman parte del expediente*

*EL ART 2.1.36 "distingue 4 escalas de equipamiento divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría que enfrentan. Tratándose el caso del permiso N°33, que enfrenta una vía TRONCAL, según expone el numeral anterior, el proyecto esta habilitado para acoger TODAS LAS ESCALAS DE EQUIPAMIENTO, esto es MAYOS, MEDIANO, MENOR Y BASICO, en consecuencia, la carga de ocupación resulta irrelevante, toda vez que por tan solo enfrentar una vía troncal SIEMPRE CUMPLIRÁ CON LA NORMATIVA URBANA, en lo que a ese aspecto se refiere. Dado que el proyecto contempla una carga ocupacional de 535 personas se clasifica como EQUIPAMIENTO MENOR.*

*El permiso N.° 33 en su numeral 6.3. indico erradamente EQUIPAMIENTO BASICO, lo que no implica que se contravenga la normativa urbana según se ha explicado en el pinto precedente,*

*tratándose de un mero error de forma, que no conlleva ninguna consecuencia de fondo y menos de perjuicio.*

*La propiedad en que se desarrolla el proyecto, correspondiente al rol 6207-17, se emplaza en la zona ZVLM-V11 de acuerdo a plano y ordenanza del PRC de Concón, correctamente refrendado en todos los CIP que constan en el expediente. De acuerdo a ellos, está permitido el uso de suelo proyecto, sino que, tratándose de un mero error de forma, se requiere rectificar únicamente la resolución.*

*Siendo así, son del todo falsas las expresiones que arguye el reclamante, tales como " la Resolución 33 vulnera normas urbanísticas" o "....) es contraria a derecho por haber sido dictadas con infracción a las (...) normas legales". Cabe agregar que es él quien no cumple con las condiciones que establece el artículo 21 de la ley 19.880, por cuanto un simple error de forma no repercute en ninguna afectación ni al individuo reclamante ni a la colectividad.*

*En cuanto al supuesto incumplimiento del artículo 2.1.24, podemos agregar que éste instruye sobre el agrupamiento de los seis tipos de uso para efectos de las funciones del instrumento de planificación, lo cual no guarda ninguna relación al caso, enmarcándose el PRC exactamente a ello.*

*En lo referente al artículo 2.1.27 tampoco se advierte ninguna relación al caso, toda vez que el comercio es un servicio necesario para complementar la actividad residencial y productiva y no habría forma de que un proyecto, cualquiera sea, contravenga ello.*

*Luego el artículo 2.1.33 detalla las clases de comercio, incluyendo en el acápite de Comercio a "centros y locales comerciales", lo cual se ajusta en pleno a lo proyectado y autorizado.*

*Por último, el artículo 2.1.35 complementa al consecuente 2.1.36 en cuanto a la condición que debe cumplir una vía para ser considerada como "vía materializada". Para los efectos de este caso es evidente que la vía Blanca Estela cumple la condición de materializada en todo el frente de la propiedad y mucho más allá de él en ambas orientaciones.*

*Llama la atención la inclusión de estos últimos 4 artículos en la reclamación toda vez que no guardan relación con los hechos o son de evidente cumplimiento en el proyecto.*

*Por último, en consecuencia, a lo antes expuesto, vuestra dirección ha cumplido cabalmente con art. 116 de LGUC, en particular con los párrafos sexto y séptimo, por cuanto se ha dado exacto cumplimiento a la normativa urbanística y en consecuencia se encuentra bien concedido el permiso.*

*Cabe agregar que, tratándose de normas jurídicas de aplicación general las que se reputan burladas, éstas deben darse por conocidas de todos en virtud de la presunción de conocimiento de la ley consagrada en el artículo octavo del Código Civil, razón por la cual, la presente solicitud de invalidación se hace especialmente reprochable y se la puede caracterizar de constituir un acto de mala fe y un arbitrio jurídico procesal espurio para impedir que el legítimo propietario del terreno al que se le concede este permiso de obra nueva pueda llevar adelante su actividad, lo que especialmente censurable por cuanto se desnaturaliza este procedimiento de invalidación y se gastan recursos municipales sin ninguna legitimidad, incurriéndose así en actos totalmente abusivos y contrarios a derecho, respecto a los cuales en este acto formulamos expresa, especial y formal reserva de derechos y acciones.*

*Por lo tanto, téngase por contestada la resolución N.º 130/2022 y se solicita sea resuelto como improcedente el Procedimiento de Invalidación del Permiso de Edificación N.º 33 de fecha 13.07.21. Se reitera solicitud de rectificación del Permiso de Edificación N.º 33, conforme a ingreso DOM 202201776 del 22.04.2022*

*Esta indicada presentación, fue reingresada a esta Dirección con fecha 18/07/22, mediante ingreso DOM N° 202203152.*

5. Que con fecha 02.05.22, ingresa sus **descargos don Christian Alcota Peña**, en su calidad de revisor independiente, mediante ingreso DOM N° 202201900, indicando que:

*El requirente agrupa en dos rubros los capítulos de infracción que ameritarían la invalidación del Permiso otorgado: a) Infracción del artículo 2.1.36 en relación al artículo 4.2.4. (escala de equipamiento en relación a la carga de ocupación) y artículos 2.1.24, 2.1.27, 2.1.33 y 2.1.35, (relativos a uso de suelo) todos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y b) Infracción a los artículos 116 y 9 de la Ley General del ramo.*

*El primer capítulo de denuncia señala como normas supuestamente infringidas: "Artículo 2.1.36. Para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial, se distinguirán cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan. Dichas escalas son las siguientes:*

*1. Equipamiento Mayor: El que contempla una carga de ocupación superior a 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas y troncales.*

*2. Equipamiento Mediano: El que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.*

*3. Equipamiento Menor: El que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas.*

*4. Equipamiento Básico: El que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas.*

*Los Municipios podrán asimilar el equipamiento vecinal al equipamiento menor o al básico señalados en este artículo, al redefinir su localización conforme al inciso segundo del artículo 2.1.13 de esta Ordenanza.*

*Por otra parte, las Municipalidades podrán aceptar equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría, siempre que se indique en forma expresa en el Instrumento de Planificación Territorial y se encuentre avalado por el respectivo estudio de capacidad vial contenido en dicho instrumento de planificación."*

Artículo 4.2.4. La superficie de la edificación o del sector de ella que señala la tabla de este artículo, se considerará ocupada por personas para la determinación de la carga de ocupación. En edificios cuyo destino no sea residencial u oficinas, cuando se contemple un número fijo de ocupantes, podrán descontarse de la carga de ocupación aplicable a las salidas comunes aquellos recintos que tendrán una ocupación no simultánea, tales como auditorios o laboratorios en establecimientos educacionales, o salas de reunión o casinos en establecimientos industriales.

En cada caso la cantidad de personas se calculará de acuerdo a la siguiente tabla:

(Se señala la Tabla de Carga de Ocupación)

Los destinos no considerados en la tabla anterior deberán asimilarse a los allí señalados.

En locales con asientos fijos se tomará el número de asientos. En aposentaduras corridas se considerará 0,45 m por persona.

En caso de edificaciones con dos o más destinos se calculará la carga de ocupación correspondiente a cada sector según su destino. Cuando en un mismo sector se contemplen usos alternados deberá considerarse la carga de ocupación más exigente.

En el caso del PON N°33-2021, el predio del proyecto enfrenta una Vía Troncal cual es la Avenida Blanca Estela con un ancho existente de entre 40,00 y 54,00 metros, lo que implica que podría albergar a cualquiera de las escalas de equipamiento establecidas en el artículo 2.1.36 OGUC.

Desde el punto de vista de la carga de ocupación, el proyecto considera una carga total de 535 personas, a razón de una persona por cada 3 metros cuadrados, lo que equivale a un equipamiento menor.

Ahora bien en relación a una supuesta transgresión de las normas relativas a uso de suelo, debo informar que no existe tal infracción toda vez que la zonificación ZVLM-V11, donde se emplaza el predio del proyecto expresamente considera como usos permitidos: Residencial Vivienda; y Equipamiento de las clases comercio (actividades Centros y Locales comerciales), servicios, etc. En cuanto a la supuesta infracción de los artículos 2.1.24, 2.1.27 y 2.1.35, al no explicar el solicitante de qué manera el proyecto infringe tales disposiciones y por no tener relación alguna con el proyecto aprobado no emitiré comentarios al respecto, sino solo pedir el rechazo de la invalidación por tales conceptos.

El Segundo capítulo de denuncia apunta a infracción de los artículo9 y 116 de la LGUC, que en lo que interesa señalan:

Artículo 9.- Serán funciones del Director de Obras:

- a) Estudiar los antecedentes, dar los permisos de ejecución de obras, conocer de los reclamos durante las faenas y dar recepción final de ellas, todo de acuerdo a las disposiciones sobre construcción contempladas en esta ley, la Ordenanza General, los Planes Reguladores, sus Ordenanzas Locales y las Normas y Reglamentos respectivos aprobados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo;
- b) Dirigir las construcciones municipales que ejecute directamente el Municipio, y supervigilar estas construcciones cuando se contraten con terceros.

Artículo 119,- La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General."

"El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128".

"Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección".

Al respecto debo señalar que la revisión del proyecto por parte de esa unidad municipal ha sido minuciosa e idónea, otorgándose el permiso respectivo después de verificar que se cumplían todas las exigencias que el marco legal y reglamentario establece para este tipo de acciones.

En consecuencia, es del parecer del profesional que suscribe que procede el rechazo de la presente solicitud de invalidación.

Esta indicada presentación, fue reingresada a esta Dirección con fecha 22.07.22 mediante ingreso DOM N° 202203278.

6. Que con fecha 06.05.22, mediante ING DOM N° 202202034 se recibe una **Solicitud de paralización** de las obras de construcción según Permiso de Edificación N° 33 de fecha 13.07.21,

por daño inminente a terceros, especialmente a la salud, **relacionado con supuesto incumplimientos a la normativa medio ambiental**, suscrita por don Hernán Santibáñez Ruiz.

En relación a la cual, esta dirección de Obras realizó las siguientes acciones:

- Con fecha 03.06.22 se envió Oficio DOM N° 353 a la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) Región de Valparaíso, remitiendo la presentación de don Hernán Santibáñez Ruiz de fecha 06.05.22, anteriormente indicada, en atención a sus competencias.
- Con fecha 03.06.22, se envió Oficio DOM N° 354 a don Hernán Santibáñez Ruiz, poniendo en su conocimiento el Oficio DOM N° 353 de fecha 03.06.22, en razón de la materia que trata supera las competencias delimitadas de la Dirección de Obras.

Referido al indicado Oficio DOM N° 354/22, don Rodrigo Avendaño Vergara en representación de don Hernán Santibáñez Ruiz, interpone un Recurso de Reposición, mediante ingreso DOM N° 202204060 de fecha 05.09.22. En cual, también hace presente que el Servicio de Evaluación Ambiental, abrió un procedimiento de invalidación de la pertinencia emitida en su oportunidad a favor del Proyecto Edificio Dúo, adjuntando Resolución Exenta N° 202205101392 de fecha 24/08/2022, emitida por el indicado servicio, la cual, entre otros indica:

- Iníciase el procedimiento administrativo de invalidación en contra de la R.E N° 202105101425/2021 del SEA de la Región de Valparaíso, que resolvió la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto "Edificio Dúo", cuyo Proponente es Inmobiliaria Blanca Estela SpA., de conformidad al artículo 53 de la Ley N° 19.880, (...).
- Rechazar por improcedente la solicitud de suspensión de los efectos de la R.E.N° 202105101425/2021, del SEA de la Región del Valparaíso, que resolvió la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto "Edificio Dúo", (..).

Con fecha 14.09.22 mediante Oficio DOM N° 535, se pone en conocimiento a Srs. Quiroz y Puelma Arquitectos SA, Inmobiliaria Blanca Estela SpA y al Sr. Cristian Alcota, en su calidad de interesados, el escrito citado en el punto anterior, ING DOM N° 202204060 - Recurso de Reposición, para los fines pertinentes y ejercicio de los derechos que correspondan como parte del procedimiento invalidatorio.

Con fecha 26.09.22, mediante ingreso DOM N° 202204347, el Sr. **Daniel Espejo, en representación a la Inmobiliaria Blanca Estela Spa, presenta los descargos en contra el recurso de reposición, que en síntesis indica:**

- Que el recurso se ha interpuesto fuera de plazo,
- también procede el rechazo del recurso de reposición por razones de fondo.  
En efecto, este recurso se estructura en base a afirmaciones falsas y análisis jurídicos erróneos,
- el recurso de reposición se afirma en sostener que (i) ha habido una omisión en la evaluación de las emisiones del proyecto, (i) que todo proyecto tiene la obligación de evaluarse ambientalmente, lo que en este caso no ha ocurrido, y (iii) ello daría cuenta que existe un peligro inminente de daño a terceros, que habilitaría a la Dirección de Obras a ordenar la paralización. Desarrollando los puntos anteriores.

Con fecha 26.09.22 mediante ingreso DOM N° 202204329, se **reciben los descargos del Sr. Christian Alcota, en su calidad de revisor independiente, que entre otros indica:**

- *solicito el rechazo del recurso indicado habida consideración que en el otorgamiento del permiso de edificación se ha cumplido con todas las exigencias legales y reglamentarias aplicables al proyecto, sin que concurran a su respecto las causales de paralización de obras*

*establecidas en el inciso primero del artículo 146 del DFL458 Ley General de Urbanismo y Construcciones, es decir que se haya "comprobado que una obra se estuviere ejecutando sin el permiso correspondiente o en disconformidad con él, o con ausencia de supervisión técnica, o que ello implique un riesgo no cubierto, sin perjuicio de las sanciones que corresponda, ordenará de inmediato su paralización, fijando un plazo prudencial para que se proceda a subsanar las observaciones que se formulen"*

*Por otro lado, el permiso que ampara la ejecución de la obra fue concedido por vuestra Dirección de Obras después de revisar los antecedentes acompañados y verificar que se cumplían las normas urbanísticas aplicables a su emplazamiento, y dando cumplimiento al artículo 1.4.2 del DS 47, MINVU de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, vuestra Dirección de Obras emitió el permiso una vez verificado que se acompañaron todos los documentos y que se cumplieron los requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en la Ordenanza, que constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes.*

*Finalmente, en referencia a la preceptiva ambiental cuyo cumplimiento es cuestionado por Santibáñez Ruiz, teniendo en consideración en particular lo dispuesto en el artículo 25 bis de la Ley 19.300, Orgánica Constitucional de Bases Generales del Medio Ambiente, que establece que: "las Direcciones de Obras Municipales no podrán otorgar la recepción definitiva si los proyectos o actividades a los que se refiere el artículo 10 no acreditan haber obtenido una resolución de calificación ambiental favorable", puedo informar que se efectuó una consulta de pertinencia de ingreso del proyecto al sistema de calificación ambiental dependiente del Servicio de Evaluación Ambiental de la V Región de Valparaíso, el que después de revisar en detalle los antecedentes del proyecto emitió un pronunciamiento negativo al respecto.*

*Todo lo anterior ratifica que el Permiso de Edificación del Edificio Dúo, es un acto válido y ajustado a la preceptiva vigente.*

7. Con todos los antecedentes tenidos a la vista ya referidos, se procede a su ponderación y análisis de cada una de las alegaciones en las que se fundamenta la solicitud de invalidación, los respectivos descargos y demás antecedentes que existen en el procedimiento:

- 7.1. **Respecto a la supuesta infracción al artículo 2.1.36 en relación con el artículo 4.2.4 ambos de la OGUC, indicada en considerando N° 2.1.1.**

La solicitud de invalidación señala que se incumple la normativa por entender que el permiso "autorizó la construcción de un equipamiento básico, es decir, el que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas", sin embargo, esta aseveración no coincide con los antecedentes del proyecto como se verá a continuación.

- 7.1.1. El artículo 4.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece en expreso que, "**La superficie de la edificación o del sector de ella que señala la tabla de éste artículo, se considerará ocupada por personas para la determinación de la carga de ocupación**". Siendo ello así, consta en Plano rotulado N° 2, que el cálculo de la carga de ocupación fue calculado en conformidad a lo indicado por el reclamante, considerando 3,0 personas por m<sup>2</sup>, en conformidad al artículo 4.2.4 OGUC, para el destino comercio, mismo cálculo que utiliza el solicitante de la invalidación. Teniendo presente lo anteriormente expuesto, es dable concluir que el proyecto cumple con el art 4.2.4 OGUC, por lo tanto, necesariamente esta Dirección desestimaré esta alegación.

7.1.2. A su turno, el artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece en expreso que, ***“Para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial, se distinguirán cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan. Dichas escalas son las siguientes:”***

*Equipamiento Mayor: El que contempla una carga de ocupación superior a 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas y troncales.*

*Equipamiento Mediano: El que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.*

***Equipamiento Menor: El que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas.***

*Equipamiento Básico: El que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas.*

En armonía a lo anterior, la Red Vial Estructurante establecida en el Plan Regulador Comunal vigente y en específico definida en detalle para el predio en análisis, en los CIP que constan en el Expediente Técnico rotulado PON-3344, Certificados de Informaciones previas N° 820 al 827 y 910, de fecha 03.04.19 y 15.04.19 respectivamente, precisan que la propiedad enfrenta Av. Blanca Estela y Av. Bosques de Montemar, vías Troncal y Colectora respectivamente, lo cual consta en Plano rotulado N° 1 del Permiso de Edificación en análisis.

Además, en los planos del proyecto se constata que el cálculo de la carga de ocupación se ajusta al artículo 4.2.4 atendiendo las vías, Troncal y Colectora, que enfrentan al predio, verificándose de esta manera que el proyecto da cumplimiento a la normativa aplicable en la especie y en específico aquello establecido en los artículos 2.1.24, 2.1.27, 2.1.33, 2.1.35 y 2.1.36 y 4.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por lo cual el permiso aprobó un proyecto que se acoge a la legislación.

A lo anterior se agrega lo expuesto por el arquitecto Victor Quiroz Castro, tanto en sus descargos como en su presentación efectuada con fecha 22.04.2022 (número de ING DOM N° 202201776) y que fue agregada al expediente invalidatorio, y por el revisor independiente Christian Alcota en sus descargos, en orden a señalar que el equipamiento comercial proyectado declaró una carga ocupacional de 535 personas y de acuerdo al artículo 2.1.36 OGUC clasifica como equipamiento menor y no básico como lo consignara el permiso, cumpliendo con lo relevante a la luz de la normativa aplicable por cuanto la propiedad enfrenta una vía troncal que habilita al predio para acoger todo el espectro de escalas de equipamiento citando además el CIP 820 del 2021 donde se informa la clasificación de troncal para la Avenida Blanca Estela.

De esta forma, se ha constatado que el **Permiso de Edificación N° 33/2021 aprobó un proyecto ajustado a la normativa aplicable**, tal como se ha referido previamente, y que se corroboran con los antecedentes del proyecto que forman del Expediente Técnico 3344/21, sin perjuicio que en el formulario de Solicitud de Permiso de Edificación y en el respectivo Permiso de Edificación N° 33 de fecha 13.07.21, en específico en el punto 6.3. denominado “*USOS DE SUELO Y DESTINO(S) CONTEMPLADO(S)*” de la celda denominada “*escala ART. 2.1.36 OGUC*”, se hiciera referencia a un equipamiento Básico, en vez de mencionar el equipamiento Menor con que cumple el proyecto y en base al cual están hechos los cálculos del mismo y efectuada la revisión por esta Dirección de Obras corroborando el cumplimiento de la escala Menor exigida por la normativa.

Se demuestra así que el hecho que el permiso no haya expresado la escala menor del proyecto aprobado y haya señalado en su lugar la palabra básica para la escala, no puede ser estimado como un vicio esencial que arrastre la anulación total o parcial del acto administrativo, tal como lo ha señalado tanto la Contraloría General de la República como la jurisprudencia de Tribunales, y al cumplir el proyecto aprobado por el permiso con la normativa vigente, **será rechazada la alegación en que se basa la solicitud de invalidación analizada latamente a lo largo de todo este numeral (7.1).**

A mayor abundamiento, en tal sentido, la Corte Suprema ha sostenido que “... *uno de los principios que informan la nulidad de derecho público es el de conservación, cuyo fundamento radica en que revistiendo la nulidad el carácter de remedio excepcional frente a la ilegalidad de un acto administrativo, ella sólo será procedente si el vicio es grave y esencial. Subyacen a este principio de conservación otros principios generales del Derecho como la confianza legítima que el acto genera, así como la buena fe de los terceros, el respeto a los derechos adquiridos y la seguridad jurídica. Efectivamente, no cualquier irregularidad o defecto justifica la declaración de nulidad, sino cuando dicha anomalía conculque las garantías de los administrados*”. (Sentencias Rol N° 5815-2011, de 26 de marzo de 2013; Rol N° 11.216-2011, de 10 de enero de 2013; Rol N° 274-2010, de 20 de enero de 2013).

De la misma manera ha razonado la Contraloría General de la República, indicando que los “**(...) defectos de menor entidad no privan al acto de los requisitos para alcanzar su fin, ni originan indefensión (...)**”. (aplica Dictamen N° 028804N98). Postura que es de obligatoria aplicación para los funcionarios públicos.

Por lo indicado, y si perjuicio de rechazar la alegación de invalidación por los motivos indicados, y atendiendo la solicitud efectuada por el interesado Victor Quiroz (ING DOM N° 202201776) allegada al expediente, de conformidad a los artículos 13 y 62 de la ley 19.880, se ordenará la aclaración y rectificación de este aspecto del permiso, conforme se dirá en la parte resolutive de la presente resolución para que el texto del permiso señale expresamente la escala menor expresada en los antecedentes del proyecto aprobado y no la escala básica que aparece en el texto.

**7.2. Respecto a la supuesta infracción al artículo 116 en relación al artículo 9, ambos de la LGUC, aspectos a revisar por el Director de Obras municipales previo a otorgar un permiso de edificación, ambos de la OGUC. Indicada en considerando N° 2.1.2 de la presente resolución.**

En atención a que el reclamante no aporta antecedentes de hecho en que fundamente su reparo de legalidad en relación con el art 116 y 9 de la LGUC y no especifica otras normas urbanísticas que pudiese estimar incumplidas (diferentes a las ya analizadas y descartadas en los párrafos previos), se debe desestimar esta alegación por notoria falta de fundamento que hace imposible determinar la forma en que pudiese estimarse incumplida algún tipo de norma urbanística fuera de las ya normas referidas y ya descartadas.

**7.3. Respecto a la solicitud de paralización por supuesta infracción a normativa medio ambiental. indicada en considerando N°6 de la presente resolución.**

**7.3.1.** Considerando que la División de Desarrollo Urbano del MINVU y la Contraloría General de la República, mediante su DDU N°156 y sus Dictamen N° 078159N15, entre otros, respecto a la materia medioambiental contemplada en la Ley 19.300 ha señalado que:

*“es relevante consignar que el artículo 25 bis de la citada ley N° 19.300, establece que las Direcciones de Obras Municipales no podrán otorgar la recepción definitiva si los proyectos o actividades a que se refiere el artículo 10 del referido cuerpo legal no acreditan haber obtenido una resolución de calificación ambiental favorable.*

*En seguida, es pertinente apuntar, que el artículo 1.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, previene, en lo que interesa, que “Los documentos y requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes”.*

*En este orden de consideraciones, es del caso sostener, en primer término, en atención a lo previsto en el citado artículo 25 bis, y en armonía con el criterio contenido, entre otros, en el dictamen N° 61.536, de 2012, de esta Sede de Control, que **no existe impedimento jurídico para que las municipalidades puedan otorgar los correspondientes permisos antes de que -de ser ello necesario- la autoridad ambiental dicte la resolución que califica ambientalmente el proyecto o actividad en que inciden...** (negrita en nuestro)*

**7.3.2.** A mayor abundamiento, se debe señalar que respecto al proyecto aprobado por el Permiso N°33/2021, existe la Resolución Exenta N° 05101425 de fecha 17.08.21 (que es parte del expediente de invalidación), que resolvió que *“el proyecto Dúo, no debe someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución”*, acto administrativo cuya vigencia y legalidad no pueden ser objetos de cuestionamientos de esta Dirección de Obras.

- 7.3.3. En lo que respecta al cumplimiento del Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica (PPDA), se debe señalar que es una materia que supera las competencias delimitadas de esta Dirección de Obras, sin constituir objeto del Procedimiento de Invalidación, el cual dice relación respecto al cumplimiento de las Normas Urbanísticas aplicables en la especie, según consta y expone la Resolución DOM N° 130/22. Sin perjuicio de lo anterior y habiendo sido analizados los antecedentes presentados, es posible determinar que, la Solicitud de Paralización por una posible emisión de material particulado, que genera la construcción del proyecto de edificación, escapa a la materia en análisis, toda vez que, esta Dirección de Obras no tiene competencias expresamente entregadas por la legislación que nos compete, para fiscalizar y/o sancionar respecto al cumplimiento del PPDA y las emisiones atmosféricas que generan los procesos constructivos. Siendo ello así, dicha materia es de conocimiento exclusivo y excluyente de la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) Región de Valparaíso, órgano al cual se ha remitido la presentación en comento, para los efectos que dicha institución estime aplicables, en atención al principio de coordinación establecido en la Ley 18.575. Presentación enviada mediante Oficio DOM N° 353 de fecha 03.06.22 y recepcionado por SMA con fecha 06.06.22, según consta en libro de correspondencia DOM.

En virtud de lo expuesto se deberá rechazar solicitud de paralización de obras.

8. Que en mérito de lo expuesto y a las normas legales citadas, y considerando que se ha dado término a la tramitación del procedimiento de invalidación iniciado conforme el artículo 53 de la Ley 19.880, restando solo la resolución final:

#### RESUELVO:

1. **RECHÁZASE**, la Solicitud de Invalidación del Permiso de Edificación N° 33 de fecha 13.07.2021 de Directora (s) de Obras de la I. Municipalidad de Concón, interpuesta por don Hernán Santibáñez Ruiz, por los fundamentos expuestos en los vistos y considerandos de la presente resolución, atendido que el proyecto aprobado por el Permiso da cumplimiento a las normas urbanísticas aplicables en la especie.
2. **RECHÁZASE**, la Solicitud de Paralización de Obras relacionadas al permiso anteriormente indicado, en virtud de lo razonado en la presente resolución.
3. **MANTÉNGASE**, a firme el Permiso de Edificación N° 33 de fecha 13.07.2021 de Directora (s) de Obras de la I. Municipalidad de Concón.
4. **ACLARESE y RECTIFÍQUESE** el punto 6.3 del Permiso de Edificación N° 33 de fecha 13.07.2021 de Directora (s) de Obras de la I. Municipalidad de Concón, en atención a lo indicado en considerando 7.1. Reemplazando la expresión “básica” de la escala por la “menor”. Debiendo dictarse el respectivo acto administrativo que se considera parte integrante del Permiso de Edificación N°33/2021, indicado anteriormente.

5. **NOTIFÍQUESE**, personalmente o por carta certificada, por Secretaría Municipal, a don **CHRISTIAN ALCOTA PEÑA**, en su calidad de Revisor Independiente, a don **VÍCTOR QUIROZ CASTRO** como arquitecto patrocinante y en representación de **INMOBILIARIA BLANCA ESTELA SpA**, el contenido de la presente resolución.
6. **NOTIFÍQUESE**, personalmente o por carta certificada, por Secretaría Municipal, a don **HERNÁN ROBERTO SANTIBÁÑEZ RUIZ** en su calidad de interesado denunciante y a su apoderado, don **RODRIGO AVENDAÑO VERGARA**.
7. **PUBLÍQUESE**, por una única vez, por Secretaría Municipal, la presente resolución, a través de una inserción en el Diario Oficial, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
8. **HACER PRESENTE** que podrá deducirse en contra de la presente resolución los recursos contemplados en la Ley N° 19.880, que sean atinentes.

CONCÓN, 12 OCTUBRE DE 2022.



**PAULETTE THIERS JUZAN**  
**ARQUITECTO**  
**DIRECTORA DE OBRAS (S)**

PTJ/APU/apu.

**Distribución:**

- Inmobiliaria Blanca Estela SpA/ Sr. Víctor Quiroz Castro
- Sr. Christian Alcota Peña, Revisor Independiente
- Sr. Hernán Roberto Santibáñez Ruiz
- Sr. Rodrigo Avendaño Vergara
- Sr. Alcalde, I. Municipalidad de Concón.
- Sr. Director de Asesoría Jurídica.
- Sra. Secretaria Municipal.
- Sr. Director de Control Municipal.
- U. Fiscalización DOM.
- Expediente Técnico PE-3344.
- Expediente Administrativo Procedimiento Invalidación.
- Archivo DOM.

Me notifico con  
fecha 17/10/2022  
13:12.



Víctor Quiroz C.



18. OCT. 2022  
CHRISTIAN ALCOTA