

RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

(DDUI)(ESN)(MMD) RESUELVE RECLAMO DEDUCIDO POR EL SR. JULIO ANDRÉS LEÓN GARCÉS, PROPIETARIO, EN CONTRA DEL RECHAZO EFECTUADO MEDIANTE LA RESOLUCIÓN N° 198 DE FECHA 02.08.2024, DE SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PERMISO DE EDIFICACIÓN DE OBRA NUEVA, EXP. N° 202403705 DE FECHA 09.05.2024, ATINGENTE A PROPIEDAD UBICADA EN CALLE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO, SIN NÚMERO, LOTE 56, PARCELACIÓN SANTA MARÍA DE CHAMISERO I, ROL SII N° [REDACTED], COMUNA DE COLINA. /// Ingresos N° 0301461 de fecha 16.08.2024, N° 0102544 de fecha 07.11.2024, y N° 0300045 de fecha 10.01.2025.

SANTIAGO, 27 ENE. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 111

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N° 16.391, de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en el D.L. N° 1.305 de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en la Ley N° 19.880, de 2003, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; el D.F.L. N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; en el D.S. N° 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; en las facultades que me confiere el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1976, que fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; el Decreto Supremo N° 28 (V. y U.), de fecha 17 de noviembre de 2023, que designa a la infrascrita como Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana; en la Resolución Electrónica Exenta N° 1258, de fecha 05 de septiembre de 2023, de esta Secretaría Ministerial, que establece tramitación electrónica para este Servicio; y la Resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República y,

CONSIDERANDO:

1. Que, el Sr. Julio Andrés León Garcés, propietario, hizo ingreso ante esta Secretaría Regional Metropolitana, de carta de reclamo, ingresada bajo el N° 0301461, de fecha 16 de Agosto de 2024, en contra de la **Resolución N° 198, de fecha 02 de agosto de 2024**, mediante la cual la Dirección de Obras Municipales de Colina, en adelante DOM, **rechazó una Solicitud de Aprobación de Permiso de Edificación de Obra Nueva, Exp. N° 202403705, ingresado a trámite con fecha 09 de mayo de 2024**, lo anterior, atingente a propiedad ubicada en Calle Servidumbre de Tránsito, Sin Número, Lote 56, Parcelación Santa María de Chamisero I, ROL SII N° [REDACTED], de la comuna de Colina.

2. Que, revisados los requisitos de admisibilidad de la citada reclamación contenidos en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC, el reclamo se enmarca dentro de las materias normadas por el primero de los artículos, el cual fue ingresado presencialmente con fecha 16 de agosto de 2024, dentro del plazo de 30 días, que al efecto dispone el artículo 118° de la LGUC, contados desde la fecha de emisión de la **Resolución N° 198, de fecha 02 de agosto de 2024, notificada en la misma fecha.**

3. Que, en presentación descrita en numeral 1 de la presente resolución, el propietario designa un abogado patrocinante y confiere poder a "**don JUAN RAMÓN ZÚNIGA SEGURA, (...)**".

4. Que, requerido el informe respectivo, mediante el **Ord. N° 2400 de fecha 23 de septiembre de 2024**, a la ya citada DOM, éste fue remitido por **Oficio DOM N° 304/2024 de fecha 06 de noviembre de 2024**, informando en lo que interesa, lo siguiente:

- Que, en base a lo dictaminado por la Contraloría General de la República (CGR) mediante el Dictamen N° E281581/2022 de fecha 25.11.2022, el cual impartió criterios a las DOM para la aplicación normativa en Áreas de Preservación Ecológica (APE) decretadas en el PRMS, es que "*por lo anteriormente expuesto que no se encuentra permitido el uso de suelo residencial en las áreas de preservación ecológica ni se permiten aprobar nuevos permisos en ésta zona, tal como lo indica el Ord. N° 1647 de fecha 22.06.2023 de la Seremi Minvu*".
- Que, también, la DOM menciona el pronunciamiento emitido por esta repartición, correspondiente al oficio Ord. N° 291 de fecha 13.04.2022, y cita algunos puntos del mismo indicando que el oficio se refiere a la zona de Altos La Reserva, donde se emplaza el proyecto en comento, y en lo que interesa indica que el punto 4 hace presente que "4.

Esta Secretaría, ha revisado imágenes satelitales del sector, en el que es posible apreciar el desarrollo de obras de urbanización que presuponen la conformación de un núcleo urbano al margen de la planificación que, además se estaría desarrollando en un área bajo protección oficial conforme lo indicado en el núm. anterior del presente documento...” (haciendo referencia al numeral 3 del referido oficio).

5. Que, la **Resolución de rechazo N° 198, de fecha 02 de agosto de 2024** antes referida, señala en su Resuelto 1., como causal de rechazo que *“transcurrido el plazo de 60 días contemplado en el cuarto inciso del Artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no se han subsanado o acarado las observaciones realizadas en el Acta de Observaciones”.*

6. Que, el **Acta de observaciones** mencionada en la resolución de rechazo descrita en numeral anterior, corresponde a la emitida con fecha 05 de junio de 2024, mediante la cual se efectuó una sola observación correspondiente a que: *“1. El predio se encuentra emplazado en área de preservación ecológica (APE), atenerse a Dictamen CGR N° E281581/2022 de fecha 25-11-2022”, mencionando como norma transgredida el dictamen antes individualizado.*

7. Que, revisado el **Dictamen de CGR N° E281581/2022**, antes referido por la DOM, éste establece lo siguiente:

“Sobre el particular, cabe manifestar que la aplicación del consultado artículo 55 de la LGUC no puede prescindir de la regulación territorial vigente -comprendida en el caso en examen en el PRMS, y en particular las disposiciones que rigen las APE-, puesto que ello implicaría la vulneración de los referidos artículos 34 y 2.1.7., privando de efectos reales a la planificación intercomunal que se ha previsto respecto de diversas zonas rurales de las principales ciudades del país (aplica criterio contenido en el dictamen N° 37.731, de 2007, de esta Sede de Fiscalización).

Una conclusión en contrario involucraría desconocer la intención del planificador, válidamente formalizada en su oportunidad, en cuanto a restringir en las APE la actividad urbana y protegerlas de intervención, en atención a su especial naturaleza y ubicación.

Siendo ello así, considerando que conforme con el singularizado artículo 8.3.1.1. en las APE no se encuentra permitido el uso de suelo residencial, y en armonía con lo expresado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en su informe a esta Contraloría General, no se advierte el sustento jurídico de lo resuelto por esa SEREMI en el apuntado oficio N° 1.405, en orden a que en esos terrenos se permite la construcción de la vivienda del propietario y de sus trabajadores a que alude el nombrado inciso primero del artículo 55.

Corroborando lo expuesto la circunstancia de que en tales áreas -que contemplan normas de carácter ambiental-, la admisión de edificaciones conllevaría una afectación del principio de no regresión, consagrado en la letra e) del artículo 2° de la ley N° 21.455, Marco de Cambio Climático, el que tiene por objetivo evitar que una vez que un Estado ha avanzado en la protección del medio ambiente, pueda retroceder y desprotegerlo. Así, reducir un área protegida como las APE o modificar su categorización a una protección más débil o dejarla sin efecto, sin motivación suficiente, vulnera dicho principio (aplica criterio contenido en el dictamen N° 17.352, de 2018, de este origen)”.

8. Que, por otra parte, **los pronunciamientos de la Contraloría General de la República (CGR), son vinculantes para toda la administración** sobre las normas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, y por ende, los órganos de la administración del estado, están obligados a acatar las instrucciones impartidas por ésta; **y su inobservancia, importa la infracción de los deberes funcionarios de los servidores públicos involucrados, comprometiendo su responsabilidad administrativa.**

9. Que, a su turno, el **artículo 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**, en adelante OGUC, establece que *“Las solicitudes de aprobaciones o permisos presentadas ante las Direcciones de Obras Municipales serán evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso”.*

10. Que, al respecto el **inciso sexto del artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)**, dispone que el DOM concederá el permiso requerido que proceda, si de la revisión de los antecedentes acompañados a la solicitud, verifica entre otros *“Que los proyectos cumplen con las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud”.*

A mayor abundamiento, el **inciso noveno** del mismo artículo aclara que *“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, divisiones afectas, subdivisiones, fusiones, loteos, urbanizaciones y modificaciones de deslindes, 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, frente predial mínimo, alturas máximas de edificación,*

adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección" (el subrayado es nuestro).

11. Que, seguidamente el **artículo 1.4.9. de la OGUC**, en su primer inciso dispone que *"El Director de Obras Municipales 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. Para tal efecto suscribirá un Acta de Observaciones. (...)"*.

Añade en su último inciso que *"En el evento que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, éste deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados"*.

12. Que, revisados los antecedentes del caso y normativa aplicable, cabe señalar que, la normativa que aplicaba a la solicitud en cuestión corresponde a la vigente a la fecha en que fue ingresado el expediente al municipio, es decir, al **09 de mayo de 2024, fecha que es posterior a la de emisión del Dictamen de CGR N° E281581, de fecha 25 de noviembre de 2022**, aludido en numeral anterior; **dictamen que -a esa fecha- se encontraba plenamente vigente, el cual indica la DOM como norma transgredida;** y tal como se señaló con anterioridad, **los pronunciamientos de la Contraloría General de la República, son vinculantes para toda la administración sobre las normas establecidas en la LGUC y su Ordenanza, y su inobservancia, importa la infracción de los deberes funcionarios de los servidores públicos involucrados, comprometiendo su responsabilidad administrativa,** por ende, **esta repartición no tiene reparos a la observación emitida por la DOM mediante el Acta de observaciones, y a su vez, fundamento del rechazo,** referida a que *"no se encuentra permitido el uso de suelo residencial en las áreas de preservación ecológica"*, toda vez que, **la misma es pertinente, ya que, incumbe a las normas urbanísticas de uso de suelo y áreas de protección que se permiten en el predio, de las cuales el DOM debe verificar su cumplimiento, y al no ser subsanada la misma, corresponde el rechazo de la solicitud en cuestión,** puesto que el artículo 8.3.1.1. del PRMS, dispone que en las APE no se encuentra permitido el uso de suelo residencial.

13. Que, sumado a lo anterior, el Dictamen N° E281581/2022 en comento, en su punto IV, párrafo noveno, establece que: *"Sin perjuicio de lo apuntado, es necesario recordar que esta Entidad de Control, a través del dictamen N° 35.681, de 2009, señalo que para poder construir en las APE, conforme con la mencionada preceptiva, la inscripción del respectivo lote debe haber sido efectuada antes de la entrada en vigor del PRMS y sustentarse en la aprobación de un loteo -y no de otros proceso de división del suelo-"* (el subrayado y destacado es nuestro). Requisitos que no cumpliría el proyecto de edificación aludido en la citada resolución N° 198/2024, toda vez que el mismo, no se habría originado de un loteo, sino que, *de otro proceso de división del suelo,* correspondiente a la subdivisión del Lote A, de la subdivisión del Fundo "Hijuela El Chamisero" del Fundo "El Alba", inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBR) el año 1997, en una fecha posterior, a la **entrada en vigencia del PRMS, promulgado mediante la Resolución GORE N° 20 del 06.10.1994, publicada en el D.O. con fecha 04.11.1994,** tal como indica el propietario en la presentación, el cual señala que *"El Lote N° 56, del sector B tres, perteneciente a la subdivisión del Lote A, del plano de subdivisión del Fundo "Hijuela El Chamisero" del Fundo "El Alba", Comuna de Colina, Región Metropolitana, está inscrito como lote producto de una subdivisión en el Registro de propiedad a cargo Conservador de Bienes raíces de Santiago desde el 10 de julio del año 1997, (...)"*.

14. Que, en consecuencia, en virtud del Art. 40° de la Ley N° 19.880 y demás normas legales y reglamentarias aplicables a la especie, y la implementación de la estrategia de cierre progresivo de procesos documentales en consulta, dicto lo siguiente,

RESOLUCIÓN:

1. RECHAZASE LA RECLAMACIÓN interpuesta por el Sr. Julio Andrés León Garcés, en la representación que indica, de conformidad a las disposiciones establecidas en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, **en contra de la Resolución N° 198, de fecha 02 de agosto de 2024,** mediante la cual la Dirección de Obras Municipales de Colina rechazó la **Solicitud de Aprobación de Permiso de Edificación de Obra Nueva, Exp. N° 202403705,** ingresado a trámite con fecha 09 de mayo de 2024, en virtud de lo expuesto y razonado en la parte considerativa de la presente Resolución, toda vez que, **su rechazo sería procedente,** ya que la observación por la cual se rechazó la solicitud es pertinente, **toda vez que, los pronunciamientos de la Contraloría General de la República, son vinculantes para toda la administración, y su inobservancia, importa la infracción de los deberes funcionarios de los servidores públicos involucrados, comprometiendo su responsabilidad**

administrativa, y por ende, la DOM está obligada a considerar el pronunciamiento, en la revisión del expediente, por corresponder a una norma urbanística.

2. NOTIFÍQUESE LO RESUELTO al reclamante y comuníquese a la Dirección de Obras Municipales de Colina, sirviendo la presente Resolución Exenta como suficiente y atento oficio remitido, habida consideración de lo señalado en la Resolución Electrónica Exenta N° 1258 de fecha 05 de septiembre de 2023 emitida por esta Secretaría Ministerial, y sus modificaciones, que dispone la emisión de documentación en formato digital y despacho a través de canales digitales, conforme la entrada en vigencia de la Ley N° 21.180, sobre Transformación Digital del Estado, por lo que procederá su envío a través de correo electrónico, a la casilla que el interesado hubiere informado en el presente procedimiento administrativo.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

**CAROLINA CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

MMD/MMR/MAA/PLG

DISTRIBUCIÓN:

- SR. JUAN RAMÓN ZÚNIGA SEGURA - [REDACTED]
 - SR. JULIO ANDRÉS LEÓN GARCÉS - [REDACTED]
 - DOM DE COLINA - [REDACTED]
- OFICINA.PARTES@COLINA.CL-DOM@COLINA.CL
- SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
 - DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
 - OFICINA DE PARTES

Ley de Transparencia Art 7.G