

---

---

## DECRETOS, RESOLUCIONES, SOLICITUDES Y NORMAS DE INTERÉS PARTICULAR

---

---

Núm. 42.865

Miércoles 27 de Enero de 2021

Página 1 de 2

---

### Normas Particulares

---

CVE 1887337

---

---

#### MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR

Dirección de Obras Municipales

#### INVALIDA ACTO ADMINISTRATIVO QUE INDICA

(Resolución)

Núm. 7.- Zapallar, 14 de enero de 2021.

Vistos:

1.- El Certificado de Informes Previos N° 69/2015, de fecha 16 de marzo de 2015, informado por la Dirección de Obras Municipales de Zapallar, para el terreno Rol 303-23, Loteo Cachagua, ubicado en Avenida del Mar N° 394, Cachagua, comuna de Zapallar.

2.- El permiso de Edificación N° 6.178/2020, de fecha 28 de abril de 2020, de la Dirección de Obras Municipales de Zapallar, para construir una casa de una superficie de 257.20 m<sup>2</sup>, en dos pisos de altura, ubicada en Avenida del Mar N° 394, Lote N° 1, localidad de Cachagua, comuna de Zapallar.

3.- La presentación realizada el día 23 de septiembre de 2020 por don Jorge Meneses Rojas, abogado, en representación de doña Madeline Hurtado Berger, solicitando la invalidación del Permiso de Edificación N° 6.178/2020 "por adolecer, al momento de su respectivo otorgamiento, de ilegalidades que impiden que se verifiquen y mantengan sus efectos".

4.- La revisión nuevamente por parte de la Dirección de Obras Municipales del expediente N° 404/2019, en la cual se dio cuenta de que efectivamente existe una errónea interpretación en el cálculo de soterramiento, el cual incide directamente en la cantidad de pisos del proyecto y que se explica a continuación:

1. El subterráneo al no cumplir su condición como tal y de acuerdo a lo señalado en el artículo 1.1.2 de la OGUC, se considera como un piso adicional al proyecto, dando un total de tres niveles en donde solo se permite un máximo de dos pisos para la zona ZH-2 del Plan Regulador Comunal de Zapallar.

2. De acuerdo a lo estipulado en la OGUC, "Piso subterráneo" planta o nivel de un edificio cuyos parámetros que la definen exteriormente se encuentran bajo la superficie del terreno circundante con el que están en contacto, correspondiente al suelo natural o al suelo resultante del proyecto, en caso que éste fuere más bajo que el suelo natural. Se considera también como subterráneo aquel piso que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus parámetros exteriores, aun cuando una o más de sus fachadas queden al descubierto parcial o totalmente.

3. En relación al Permiso de Edificación N° 6.178/2020, de fecha 28 de abril de 2020, en la lámina PE-01, para el cálculo de soterramiento se consideró sólo los paramentos de la fachada que contienen recintos interiores cuya superficie edificable es del 100%, sin computar el resto de los paramentos que contienen las áreas destinadas a quincho y terrazas, generando la siguiente diferencia de porcentajes:

Permiso N° 6.178/2020

Área perimetral (100%) = 167,75 m<sup>2</sup>

Área sobre nivel terreno natural (49,98%) = 83,82 m<sup>2</sup>

Área bajo nivel terreno natural (50,02%) = 84,23 m<sup>2</sup>

Revisión DOM -con este antecedente se da inicio al proceso de invalidación-  
Área perimetral (100%) = 183,70 m<sup>2</sup>  
Área sobre nivel terreno natural (54,15%) = 99,47m<sup>2</sup>  
Área bajo nivel terreno natural (45,85%) = 84,23m<sup>2</sup>/no cumple piso subterráneo.

5.- Vistos los antecedentes se corrige según nueva revisión y con nuevos antecedentes se obtienen nuevos resultados los cuales ratifican el no cumplimiento o la vulnerabilidad a la normativa vigente.

#### Segunda Revisión DOM

Área perimetral (100%) = 172,70 m<sup>2</sup>  
Área sobre nivel terreno natural (51,23%) = 88,47m<sup>2</sup>  
Área bajo nivel terreno natural (48,77%) = 84,23 m<sup>2</sup>/no cumple piso subterráneo.

6.- La publicación en el Diario Oficial de fecha 03.12.2020 de la resolución N° 104/2020, con la cual se da inicio al proceso de invalidación del Permiso de Edificación N° 6.178/2020, de fecha 28 de abril de 2020.

7.- Los descargos presentados por parte del Sr. Felipe Holmes Salvo en representación de Inversiones Isidora SpA, ingresado mediante folio interno N° 1469/2020, de fecha 24.11.2020, en el cual señala, entre otros, 3 diferentes esquemas para el correcto cálculo de subterrneidad, los cuales no fueron considerados por parte de esta Dirección de Obras ya que no se ajustan a la normativa que lo regula.

8.- Lo dispuesto en el artículo 53 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, referente a la invalidación de los actos administrativos.

9.- Que constituye un deber de la administración pública el invalidar y corregir los actos o resoluciones que no se ajusten a las normas legales vigentes.

10.- Lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL 458/1975), en su Ordenanza (DS 47/92 y sus modificaciones).

11.- El Plan Regulador Comunal y su Ordenanza Local, Plano PR-Z-BC-01, publicado en Diario Oficial el 21 de enero de 1999.

12.- Las facultades que los precitados cuerpos legales me confieren.

#### Resuelvo:

a) Invalidar, conforme lo establece el artículo 53 de la ley N° 19.880, la resolución N° 6.178/2020 de fecha 28 de abril de 2020, en donde se resuelve otorgar Permiso de Edificación para construir una casa de una superficie de 257,20 m<sup>2</sup>, en dos pisos de altura, ubicada en Avenida del Mar N° 394, Lote N° 1, localidad de Cachagua, comuna de Zapallar.

b) Ordénese la paralización inmediata de las faenas de construcción en la propiedad ubicada en Avenida del Mar N° 394, Cachagua, comuna de Zapallar, Rol 303-23. Loteo Cachagua, ubicado en comuna de Zapallar de acuerdo a lo estipulado en el artículo N° 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

c) Notifíquese la presente resolución personalmente o por carta certificada por parte del Secretario Municipal de Zapallar, o quien lo subrogue, al Propietario, Representante Legal o Interesado primer vendedor, responsable del acto de Permiso de Edificación N° 6.178/2020, de fecha 28 de abril de 2020, por la propiedad ubicada en Avenida del Mar N° 394, Lote N° 1, localidad de Cachagua, comuna de Zapallar, de la Dirección de Obras Municipales de Zapallar, y a los terceros interesados directa e indirectamente, tal como la denunciante, doña Madeline Hurtado Berger.

d) Publíquese la presente resolución en la página de transparencia municipal y en el Diario Oficial.

Anótese, apruébese, comuníquese y archívese.- Scarlett Salinas Alvarado, Director de Obras Municipales (S).