

**RESOLUCIÓN N° 160/2023**  
**Zapallar, 13 de noviembre de 2023.-**

**VISTOS:**

- 01.- El Certificado de Informes Previos N° 771/2019 de fecha 25 de noviembre de 2019,
- 02.- Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N° 113/2020 de fecha 19 de noviembre de 2020 con destino viviendas.
- 03.- El permiso de Edificación N° 6.366/2021, de fecha 03 de diciembre de 2021.
- 04.- El oficio N°E325344/2023 de la Contraloría Regional de Valparaíso.
- 05.- Oficio de la Contraloría Regional de Valparaíso N° E412751/2023 donde se instruye iniciar el proceso de invalidación del permiso de edificación de obra nueva N° 6336 del 03 de diciembre de 2021.
- 06.- Lo dispuesto en los artículos 1.4.8, 2.1.21, 2.1.22 y 6.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- 07.- 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.
- 08.- Lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 09.- Lo dispuesto en el Plan Regulador Comunal de Zapallar, Plano PR-Z-BC-01, publicado en el Diario Oficial con fecha 21 de enero de 1999.

**CONSIDERANDO:**

- 01.- Que, con fecha 25 de noviembre de 2019 se otorga el certificado de informes previos N°771/2019 para el terreno Rol N°34-14, ubicado en Avenida Januari Ovalle N°717, comuna de Zapallar.
- 02.- Que, mediante resolución N°113/2020, de fecha 19 de noviembre de 2020, se aprueba el respectivo anteproyecto con destino viviendas.
- 03.- Que, con fecha 03 de diciembre de 2021 la Dirección de Obras Municipales de Zapallar otorga el permiso de edificación N°6366/2021, para la construcción de 6 viviendas con una superficie total de 1228.87 m<sup>2</sup> y de dos pisos de altura. Dicho permiso tenía como destino viviendas.
- 04.- Que, en virtud de lo anterior, don Jorge Aldunate del Solar interpone reclamación ante la Contraloría Regional de Valparaíso, indicando que la cabida no corresponde, dado que la presentada por el solicitante del permiso de edificación (Inmobiliaria Zapallar Uno SpA) indicó que éste tiene una superficie de 1.536 m<sup>2</sup>, en circunstancias que ésta sería de 992 m<sup>2</sup>, según indica el reclamante. Al respecto, el ente regional de control, mediante oficio N°E325344/2023, resolvió que no compete a la Dirección de Obras Municipales la revisión de la cabida del respectivo inmueble, ajustándose a derecho el otorgamiento del ante proyecto.
- 05.- Que, el mismo reclamante solicita una reconsideración a lo resuelto, desestimándose ello por la Contraloría Regional de Valparaíso mediante el Oficio N°E412751/2023. Sin embargo, en el mismo oficio, el ente de control, ordena iniciar un proceso de invalidación del permiso de edificación N°6.336, del 03 de diciembre de 2021. Lo anterior, por cuanto, al determinar si la superficie del inmueble tiene una cabida de 1.536 m<sup>2</sup>, o bien de 992 m<sup>2</sup>, incide directamente en el número de viviendas que pueden construirse en base a una densidad predial máxima de 37,5 viviendas por hectárea.
- 06.- Que, en virtud de lo anterior, se procede a revisar las normas urbanísticas asociadas a los artículos 6.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, en el contexto de determinar si la superficie del inmueble tiene una cabida de 1.536 m<sup>2</sup> como lo indica

Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, o bien, de 992 m2 como sostiene el Señor Jorge Aldunate Del Solar, incide Directamente en el número de viviendas que pueden construirse en base a una densidad predial máxima de 37.5 viv/ha y no de 39.06 viv/ha.

- 07.- Que, revisados los antecedentes y la DDU 348/2017 de aplicación de los artículos 1.4.8, 2.1.21 y 2.1.22 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción en cuanto a la densidad se advierte un error de aplicación en el cálculo de ésta.
- 08.- Que según 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, se procederá, por medio de la presente resolución, a iniciar un proceso de invalidación del permiso de edificación N°6.336, de fecha 03 de diciembre de 2021.
- 09.- 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°6.366/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, donde se resuelve otorgar Permiso de Edificación para construir 6 casas con una superficie total de 1228.87 m2, en dos pisos de altura, ubicada en Avenida Enero Ovalle, N° 717, Zapallar, Comuna de Zapallar.
- b) **ORDENESE** la paralización inmediata de las faenas de construcción, en caso de haberse iniciado, en la propiedad ubicada en Avenida Enero Ovalle, N° 717, Zapallar, Comuna de Zapallar, Rol 34-14 de acuerdo a lo estipulado en el artículo N° 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. -
- c) **NOTIFÍQUESE** la presente Resolución personalmente, por carta certificada o por medios electrónicos por parte del Secretario Municipal de Zapallar, o quien lo subrogue, al Propietario, Representante Legal señor Pedro Letelier Court, responsable del Permiso de Edificación N° 6.366/2021, de fecha 03 de Diciembre de 2021, al correo electrónico pletelier@qfi.cl o a la dirección Avenida Manquehue N° 151 oficina 1006, Comuna Las Condes por la propiedad ubicada en Avenida Enero Ovalle, N° 717, Zapallar, Comuna de Zapallar, de la Dirección de Obras Municipales de Zapallar y a los terceros interesados directa e indirectamente, tal como el denunciante.
- d) **ESTABLÉZCASE** a los interesados un plazo de 05 días hábiles para efectuar sus descargos, el cual comenzará a correr una vez publicada la presente resolución en el Diario Oficial.
- e) **PUBLÍQUESE** la presente Resolución en la página de transparencia municipal y en el Diario Oficial.

**ANÓTESE, APRUÉBESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE. -**

  
  
**SCARLETT SALINAS ALVARADO**  
Director de Obras Municipales (S)

#### DISTRIBUCIÓN:

- 01.- Propietario o Representante Legal Rol S.I.I 34-14
- 02.- Sr. Alcalde Municipalidad de Zapallar.
- 03.- Unidad Jurídica Municipalidad de Zapallar.
- 04.- secretaria Municipal
- 05.- Archivo Dirección de Obras (2) .-  
SSA/agr/res 160/2023.