



REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

CONCÓN, 22 MAY 2024

**ESTA ALCALDÍA DECRETO HOY LO QUE SIGUE:**

DECRETO N° 11740 /

**VISTO Y TENIENDO PRESENTE:**

1. La Solicitud de Permiso de Edificación, ingresado en la Dirección de Obras Municipales de Concón, con el número PON 3344/21, y sus antecedentes;
2. El Permiso de Edificación de Obra Nueva N°33 de 13 de julio de 2021, de la Directora de Obras Municipales (S), y sus antecedentes.
3. Presentación e informe de fecha 01 de junio de 2023, del señor Gabriel Alonso Muñoz Muñoz, en representación de Inversiones Oregonia S.A., que solicita la paralización inmediata de la obra ubicada en Avenida Blanca Estela N°1560, sector Pinares de Montemar, comuna de Concón.
4. Resolución N°171/2023 del Director de Obras Municipales (S) de fecha 28 de junio de 2023 que rechaza fundadamente solicitud de paralización de las obras asociadas al Permiso de Edificación N°33/21, ROL 6207-20, Avenida Blanca Estela N°1560, Concón.
5. El reclamo de ilegalidad Municipal interpuesto por don Gabriel Alonso Muñoz Muñoz, en representación de Inversiones Oregonia S.A., de fecha 08 de agosto de 2023, en contra de la Resolución DOM N°171/2023.
6. Las facultades contenidas en los artículos 151 y siguientes la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, y demás normas legales aplicables en la especie;

## **CONSIDERANDO:**

1. Que, el señor Gabriel Muñoz Muñoz interpuso Reclamo de Ilegalidad Municipal consagrado en el artículo 151 de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, con fecha 08 de agosto de 2023, en contra de la Resolución N°171/2023, dictada por el Director de Obras Municipales de Concón, de fecha 28 de junio de 2023, notificada en tiempo y forma, que rechazó en todas sus partes la solicitud de paralización de las obras asociadas al permiso de edificación N°33/21, ROL 6207-20, Avenida Blanca Estela N°1560 solicitando acoger el reclamo y que, en consecuencia, se deje sin efecto la Resolución N°171/2023, decretando en su reemplazo paralización inmediata del proyecto denominado "Edificio Dúo".

2. Que, el reclamante expone que la Dirección de Obras Municipales dictó el Permiso de Edificación N°33/21 que autorizó la construcción de tres edificaciones con una superficie de 9.209,11 metros cuadrados, destinados a vivienda y comercio en el inmueble ubicado en Avenida Blanca Estela N°1560, de la comuna de Concón. Agrega, que es propietaria del inmueble ubicado en Pinares de Montemar N°377, colindante con el predio en que se ejecutan las obras, y que su terreno ha sido invadido con un sistema de anclajes postensado instalado que vulnera la normativa urbanística y la autorización del Permiso de Edificación N°33/21.

3. Que, precisa el reclamante, en el Permiso de Edificación aparecen proyectados puntales, dispositivos diversos al sistema de anclajes que la titular del proyecto utilizó en los hechos, los que aparecen dentro del inmueble del titular del proyecto. Por lo que existiría una doble irregularidad: i) no fue aprobada la instalación de un sistema de anclaje postensado, y ii) no existe autorización para que dicho sistema excediera los límites del predio del titular y se instalara en predios vecinos.

4. Prosigue el reclamante señalando que de la lectura del Permiso de Edificación N°33/21, se advierte que la Dirección de Obras autorizó al recurrente ejecutar su obra únicamente en el predio ubicado en Avenida Blanca Estela N°1560, Lote R, Manzana MZ.1, Pinares de Montemar, antecedentes en los que no aparece proyectado el sistema de anclajes postensados en el predio del reclamante ni en los demás predios vecinos.

5. Agrega que, de acuerdo con la Dirección de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo no existe autorización legal en nuestro ordenamiento para intervenir en predios vecinos. Para sustentar su afirmación cita las Circulares DDU N°678 de 27 de agosto de 2007, y N°249 de

12 de abril de 2007, afirmando que éstas son concordantes con el estatuto de la propiedad regulado por la Constitución Política de la República.

6. Que, asimismo, el reclamante incorpora como antecedente un informe denominado "Informe Técnico sobre Irregularidades en Planimetrías de Muros de Contención del Proyecto de Obra Nueva "Proyecto Dúo", elaborado por la arquitecta María Montserrat Salvadó Robles, de fecha 08 de mayo de 2023, el que en su conclusión indica que las obras ejecutadas en el terreno del proyecto "Dúo" no cumplen con la normativa vigente relacionada a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y mediante las cuales se aprobó el Permiso de Obra Nueva 33 - 2021; no corresponden con la construcción de los muros de contención existentes, los que fueron levantados a través de anclajes postensados y no de puntales como fue declarado en las planimetrías. Que, no se les consultó ni pidió algún permiso a los vecinos de los predios colindantes sobre el uso subterráneo de sus terrenos, ni sobre los impactos y afectaciones a los que se verían expuestos y que habrían ocurrido, vinculando lo expuesto con el artículo 5.8.3., punto 6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

7. Que, conforme al texto del reclamo de ilegalidad, la ejecución de la obra ubicada en Avenida Blanca Estela N°1560 se está realizando en disconformidad con el Permiso de Edificación N°33 implicando un riesgo no cubierto para el solicitante, motivo por el cual se solicitó la paralización inmediata, que fue rechazada por el Director (s) de Obras Municipales, mediante la Resolución N°171/2023.

8. Que, según expone la presentación, la Resolución N°171/2023 estimó que la obra fue ejecutada conforme al permiso de edificación que la autorizó; que la instalación del sistema de anclajes no se encuentra limitada por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; que la ejecución de postensados se encuentra ejecutada y concluida; y que cualquier afectación a los terrenos de los particulares es de naturaleza litigiosa por lo que corresponde su conocimiento a los Tribunales de Justicia, razón por la cual no se darían los supuestos exigidos por el Artículo 146 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Pronunciamiento que, a juicio del reclamante, no se ajusta a derecho.

9. Que, en relación al fundamento del Reclamo de Ilegalidad, precisa que según lo dispuesto en el Artículo 151 de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, así como también jurisprudencia y doctrina citada, la ilegalidad puede provenir del alcalde o de cualquiera de sus funcionarios y debe entenderse en términos amplios, es decir como el

quebrantamiento del ordenamiento jurídico, lo que comprende a la Constitución Política de la República, las normas de rango legal y también las normas reglamentarias. Que la legalidad material se refiere al contenido del acto administrativo y requiere cumplir con la fundamentación de la actuación, esto es, apoyo en normas legales que aplica, pero además no puede contradecir a otras normas superiores ni menos a la Constitución Política de la República, faltando alguna de estas condiciones el acto será antijurídico y, por tanto, anulable.

10. En aquel sentido, denuncia que la Resolución N°171/2023, estaría infringiendo lo dispuesto en el Artículo 5.2.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; Artículo 146 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; garantía consagrada en el Artículo 19 N°24 de la Constitución Política de la República, los principios de legalidad y juridicidad tutelados en los Artículos 6° y 7° de la Constitución Política de la República, y el Artículo 2° de la Ley N°18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, sin perjuicio de las demás normas legales o reglamentos que pudieran verse vulnerados.

11. Que, el reclamo interpuesto prosigue en que la resolución reclamada establece en su considerando XIV., que al tenor de lo observado en el terreno y los antecedentes tenidos a la vista es evidente que la denuncia ha confundido las obras provisionales de contención propuestas en el expediente técnico del permiso de edificación con los trabajos definitivos que la misma solicitud declaró lo que la lleva a errar cuando afirma que los trabajos de construcción no se han ejecutado conforme al permiso otorgado. Luego, en el considerando XV., dispone que debe ser desestimada la denuncia en el sentido que las planimetrías ingresadas a la Dirección de Obras Municipales y mediante las cuales se aprobó el Permiso de Obra Nueva 33-2021, no corresponden con la construcción de los muros de contención existentes hoy en día.

12. Que, a juicio del reclamante, el tenor de la resolución reclamada no se ajusta a derecho sobre cómo el sistema de anclajes postensado instalado forma parte del Permiso de Edificación que autorizó la ejecución del proyecto. Agrega que en el considerando XVIII., la resolución se limita a señalar que el sistema de anclajes resulta inocuo, que una vez instalados los anclajes se cortan, por lo que no hay un uso perpetuo del terreno colindante; que se invoca que ni la Ley General de Urbanismo y Construcciones ni la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones contienen disposiciones que limiten el uso de la técnica utilizada, lo que, según parecer del reclamo, es errado toda vez que el estatuto general de la propiedad contenido en el Artículo 19 N°24 de la Constitución Política de la República debe ser aplicado por la Dirección de

Obras, en atención al Principio de Juridicidad, por lo que no basta descartar la presencia de normas en los cuerpos normativos urbanísticos. Lo que resulta concordante con diversos pronunciamientos de la Dirección de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según Circular N°678 de fecha 27 de agosto de 2007, razón por la cual la Dirección de Obras no puede señalar que la instalación del sistema de anclajes postensado es ajustada a derecho, toda vez que según la circular citada, no puede autorizar a la solicitante la intervención en un predio vecino sino únicamente en el predio solicitado, por lo que la tesis sostenida implica que la Dirección de Obras autorizó a la solicitante a intervenir un predio vecino, cuestión que haría devenir su conducta en ilegal. Expresa el reclamo.

13. Que, para finalizar, el reclamo expone los considerandos XXI., y XXII., y agrega que, respecto a la extemporaneidad alegada por el Director de Obras Municipales en el primero de los considerandos indicados, el reclamo precisa que los anclajes siguen estando en el subsuelo de la propiedad de la reclamante por lo que la acción no es extemporánea. Luego, respecto a lo expresado en el segundo considerando en relación a la naturaleza litigiosa de la materia, indica que la jurisprudencia administrativa invocada por la reclamada es conteste en indicar que frente a estas circunstancias los afectados pueden concurrir a los Tribunales de Justicia para hacer valer las acciones legales correspondientes “sin perjuicio, por cierto, de los reclamos en sede administrativa que sean procedentes”<sup>1</sup>, por lo que la naturaleza litigiosa de un asunto no excluye la presentación de la reclamación administrativa, y que en el presente caso la reclamante solicitó conforme a derecho la paralización de las obras fundada debidamente.

14. Que, el reclamo de ilegalidad municipal, consagrado en el Artículo 151 de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, habilita a cualquier particular para reclamar ante el alcalde contra sus resoluciones u omisiones o las de sus funcionarios, que estime ilegales, cuando éstas afecten el interés general de la comuna; o los particulares agraviados por toda resolución u omisión de funcionarios, que estimen ilegales;

15. Que, la Dirección de Obras Municipales de conformidad al Artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades es la unidad municipal mandatada para aplicar las normas legales sobre construcción y urbanización en la comuna y, en consecuencia, facultada para analizar y resolver un requerimiento de paralización de obras, como así también

---

<sup>1</sup> Dictamen 18.880 de 12 de abril de 2010, Contraloría General de la República.

determinar la normativa aplicable, por lo que el asunto planteado se encuentra en la esfera de atribuciones de la Dirección de Obras Municipales;

16. Que, en concordancia con lo anterior, el Director de Obras Municipales, tiene las facultades legales resolutorias en las materias que son de su competencia, atribuidas en el artículo 9°, y 116 del DFL N°458, de 1975 que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 24 letra a) y g) de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades. En lo particular la letra a) del citado artículo 24 dispone que “A la unidad encargada de obras municipales le corresponderán las siguientes funciones: a) Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes...”.

17. Que, en virtud de lo expuesto, y la naturaleza del reclamo de ilegalidad municipal resulta pertinente examinar la resolución reclamada del director de Obras Municipales, y su dictación de conformidad a las facultades legales que le han sido conferidas, y el ámbito de sus atribuciones;

18. Que, analizado el acto administrativo reclamado, expresa en su considerando V., que para resolver la solicitud de paralización presentada fueron consultados los antecedentes contenidos en el expediente de Solicitud de Permiso de Edificación correspondiente al Número 3344/21 que derivó en el otorgamiento del Permiso de Edificación de Obra Nueva N°33 de fecha 13 de julio de 2021, de los que consta: **1)** el Estudio de mecánica de suelos Edificio Dúo de fecha 14 de agosto de 2019 del ingeniero civil Miguel Petersen; **2)** la Memoria de Cálculo 14465 – Edificio Dúo, de mayo de 2021 del profesional calculista ingeniero civil Luis Della Valle; **3)** Proyecto de entibaciones provisional preparado por el profesional Ricardo Iriante Díaz, compuesto de dos láminas que propone una solución de Muro Berlinés Anclado y Apuntalado, cuyas notas hacen referencia expresa a una solución de anclajes en base a cables de acero de baja relajación postensados e inyectados.

19. Que, en el Considerando XI., la resolución precisa que el **05 de junio de 2023** se realizó inspección en terreno, instancia que da cuenta de la existencia de vestigios de tensores, bulbos y otros elementos constructivos de contención, en desuso, instalados desde la propiedad ubicada en Avenida Blanca Estela N°1560; se constató que el muro berlinés contemplado provisoriamente hasta la ejecución del muro definitivo de contención fue erigido con puntales de madera instalados al interior del predio donde se ejecuta la obra; que el muro de contención definitivo proyectado en el deslinde sur se encontraba completamente ejecutado en hormigón de acuerdo a proyecto de cálculo

estructural, según Informe Técnico de Inspección N°61, de fecha 06 de junio de 2023.

20. Que, el considerando XV., de la resolución impugnada expresa que “es un hecho incontrovertible que los antecedentes del proyecto de cálculo estructural contenidos en la solicitud de permiso de obra nueva N°3344/21 consideraron la posibilidad de efectuar contenciones provisorias de cables de acero de baja relajación, postensados e inyectados en el terreno, alternativa que además fue calificada como “preferible” en el Estudio de Mecánica de Suelos Edificio Dúo, de fecha 14 de agosto de 2019, preparado por el profesional ingeniero civil, don Miguel Petersen. De este modo debe ser desestimada la denuncia en el sentido que las planimetrías ingresadas en la Dirección de Obras Municipales, y mediante las cuales se aprobó el Permiso de Obra Nueva 33-2021, no corresponden de los muros contención existentes hoy en día”.

21. Que, el Considerando XVII., del acto reclamado expresa que conforme a las variadas interpretaciones emanadas de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y jurisprudencia emanada de la Contraloría General de la República, el empleo de obras de construcción de contención provisorias mediante anclajes postensados es una técnica ampliamente utilizada por especialistas y la que da mayor seguridad a la estabilidad en los terrenos adyacentes y no significa un uso perpetuo del subsuelo de estos, dado que una vez concluida la construcción de los niveles subterráneos los cables de acero postensados se cortan, quedando empotrados en el subsuelo, eliminando la tensión ejercida en el terreno; que se estima suficientemente aclarado que los documentos y requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de ante proyectos y demás solicitudes ante las direcciones de obras municipales constituyen las únicas exigencias que deben cumplir.

22. Que, entre los antecedentes que tuvo a la vista el Director de Obras Municipales, cita dictamen número 64.301 de 07 de octubre de 2013 de la Contraloría, el cual ha precisado que: “Establecido el marco regulatorio que rige a las obras en comento, es oportuno manifestar que esta Sede de Control, mediante su dictamen N°5.692, de 2005, concluyó que estas constituyen una técnica constructiva de uso común en la actualidad, durante el proceso de excavaciones profundas en superficies significativas, que no contraviene la normativa aplicable y que es ampliamente avalada por los expertos en la materia, por lo que, en caso de comprobarse algún perjuicio con su utilización que afecte a

terceros, dicha situación revestiría carácter netamente litigioso y, por ende, sería competencia de los tribunales de justicia. En ese Orden de ideas, el dictamen N°18.880, de 2010, también de este origen, precisa que mediante el pronunciamiento precedentemente citado, esta Contraloría General no ha aseverado que las direcciones de obras municipales puedan autorizar la ejecución de obras como las de la especie en predios diversos de aquellos involucrados en el pertinente permiso de edificación, sino que ha consignado que la referida técnica constructiva no infringe la preceptiva que la reglamenta, y que la determinación de los perjuicios que pudiere eventualmente ocasionar a terceros corresponde a un asunto litigioso, criterio que, cabe agregar, aparece ratificado en el oficio N°416, de 2011, de esta entidad contralora”.

23. Que, la Dirección de Obras Municipales de Concón, en su pronunciamiento llega a la conclusión de que no se advierte la existencia de alguna de las exigencias del Artículo 146 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y el Artículo 5.1.21., de la Ordenanza General, que habilitan al Director de Obras para ordenar la paralización de los trabajos; luego, en el considerando XX., expone que no se acredita la existencia de situaciones de riesgo no cubiertas para las propiedades adyacentes y personas que las habitan producto de los trabajos construcción que se ejecutan al amparo del Permiso de Edificación de Obra Nueva N°33 de 13 de julio de 2021; que la eventual afectación que la técnica constructiva utilizada para la contención provisoria haya generado reviste una naturaleza litigiosa;

24. Que, como se puede advertir, la Resolución DOM N°171/2023, de la Dirección de Obras Municipales, relacionado con la normativa descrita, dispone de manera expresa las normas, criterios urbanísticos que fueron aplicados, y antecedentes tenidos en consideración para fundar su decisión, que se enmarcan dentro de la esfera de sus atribuciones, entre los que se encuentra inspección en terreno de profesional arquitecto de la dirección de fecha 05 de junio de 2023;

25. Que, por lo señalado en los párrafos precedentes, no se advierte una vulneración a las normas legales citadas como infringidas en el reclamo de ilegalidad, o acción al margen del ordenamiento jurídico vigente que regula la acción del Director de Obras Municipales, motivo por el que corresponde que el reclamo de ilegalidad sea desestimado en sede administrativa.

**DECRETO:**

1. **RECHÁCESE**, en todas sus partes el Reclamo de Ilegalidad Municipal interpuesto por don Gabriel Muñoz Muñoz, en representación de Inversiones Oregonia S.A., representada legalmente por don Juan Gerardo Rosselot Bert, de fecha 08 de agosto de 2023, en contra de la resolución DOM N°171, de fecha 28 de junio de 2023.

2. **NOTIFÍQUESE**, por medio de Secretaria Municipal el contenido del presente decreto alcaldicio al reclamante, ya sea personalmente o por medio de carta certificada dirigida al domicilio consignado en el Reclamo de Ilegalidad interpuesto.

3. **INDÍQUESE**, al reclamante que tiene un plazo de 15 días hábiles para reclamar ante la I. Corte de Apelaciones de Valparaíso, contados desde la notificación del presente decreto alcaldicio.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

  
MARIA LILIANA ESPINOZA GODOY  
**SECRETARIA MUNICIPAL**

  
FREDDY RAMIREZ VILLALOBOS  
**ALCALDE**

FRV/ESC/PVF

**DISTRIBUCIÓN:**

1. Secretaría Municipal.
2. Dirección de Control.
3. Dirección de Obras Municipales.
4. Asesoría Jurídica.
5. Reclamante [REDACTED]

I. MUNICIPALIDAD DE CONCON		
Dirección de Control		
Objetado	Observado	Revisado