

RESOLUCIÓN N° 243 /2025.
ROL DE AVALÚO N°3371-24.
REMITE INFORME RESPECTO DE LA
SOLICITUD DE APROBACIÓN DE
ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN.

VISTOS:

1. El expediente técnico de solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación RAAON 5197, patrocinado por el profesional competente arquitecto, don Cristian Ribalta Pizarro, ingresado en la Dirección de Obras Municipales de Concón el día 04 de abril de 2025, correspondiente al inmueble ubicado en Avenida Borgoño N°18.115, sector de Borde Costero, Concón, Rol de Avalúo N°3371-24, propiedad de Inmobiliaria Punta Piqueros S.A.
2. El Acta de Observaciones emitida el día 08 de julio de 2025, por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concón.
3. Los antecedentes ingresados con fecha 04 de septiembre de 2025, por el Solicitante a fin de dar respuesta a las observaciones informadas por esta Dirección de Obras Municipales.
4. Las disposiciones contenidas en Plan Regulador Comunal de Concón, aprobado por Decreto Alcaldicio N°1193 de fecha 11 de mayo de 2017, publicado en el Diario Oficial del día 17 de mayo de 2017.
5. Las disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.
6. Lo señalado en el Artículo 13° de la Ley N°13.364.
7. El Dictamen 023437N98 de fecha 07 de julio de 1998, de la Contraloría General de la República.
8. Las atribuciones y facultades que me confieren las disposiciones legales y técnicas vigentes sobre la materia.

CONSIDERANDO:

- I. Que mediante expediente técnico RAAON 5197, patrocinado por el profesional competente arquitecto, don Cristian Ribalta Pizarro, ingresado en la Dirección de Obras Municipales de Concón el día 04 de abril de 2025, se solicitó la aprobación de un anteproyecto de edificación destinado a equipamiento de servicios y comercio, para el inmueble ubicado en Avenida Borgoño N°18.115, sector de Borde Costero, Concón, Rol de Avalúo N°3371-24, propiedad de Inmobiliaria Punta Piqueros S.A.
- II. Que luego de revisados y estudiados los antecedentes, esta Dirección de Obras Municipales emitió el Acta de Observaciones de fecha 08 de julio de 2025.
- III. Que, a fin de dar cumplimiento a las observaciones recibidas, con fecha 04 de septiembre de 2025, el interesado ingresó a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concón, un legajo de antecedentes para dar respuesta a los reparos formulados mediante el Acta emitida el día 08 de julio de 2025.
- IV. Que la Observación 1.1, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que el Plano de Emplazamiento debía contener las Líneas de Alta Marea y Baja Marea, presentando los documentos que respalden su emplazamiento, sancionados por la Autoridad Marítima, CIP N° 2661/22, DDU 227/09-numeral 1.3.8.2. Al respecto se precisó que si bien en plantas, grafican los segmentos indicando, por ejemplo, "Línea de Baja Marea D.G.T.M. Y M.M. 03.JUN.2010", es dable advertir que los citados pronunciamientos no se encontrarían vigentes en atención a la fecha de ingreso del presente expediente técnico. Se agregó que la actual presentación carece de información que permita sustentar lo informado en el citado plano. Por su parte, el solicitante respondió adjuntando Plano de Emplazamiento A01 que contiene las líneas de Alta Marea y Baja Marea; Cartas de la Capitanía de Puerto de Valparaíso de fechas 26 de julio de 2023 y 08 de agosto de 2025, que confirman la vigencia de la Resolución N° 12.200/23 VRS, de la Dirección General del Territorio Marítimo y Marina Mercante, de fecha 03 de junio de 2010, que fijó la línea de playa en sector Balneario Las Salinas, Punta Osas, a La Caletilla, Concón, comunas de Viña del Mar y Concón; Plano Oficial DIRINMAR 19/2010 que fija las líneas de Alta Marea y Baja Marea en dicho sector y Copia de la resolución D.G.T.M y M.M. ORD. N° 12.200/23 VRS. Además, precisó que respecto a la mención de la DDU 227/09 (numeral 1.3.8.2), el terreno en que se ubica el anteproyecto es de propiedad del requirente, según consta de inscripción de dominio a su nombre registrada a fojas 2157, número 1963, del año 2008 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha

constatado que la nueva Lámina A01 de fecha 29 de agosto de 2025, que contiene la Planta de Emplazamiento, subsana las observaciones informadas en el numeral 1.1, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.

- V. Que la Observación 1.2, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que se debía definir el emplazamiento de la Línea de Playa que establece la DDU 227/09, ya que la presentación no acreditaba su emplazamiento y no presenta la autorización respecto al avance de la edificación fuera del deslinde que define la Línea de Playa. De este modo, concluía que, el proyecto no daba cumplimiento a las condiciones establecidas en DDU 227/09. Lo anterior, sin perjuicio de que presentaba un informe jurídico sin suscribir, referido a la pertinencia de concesión marítima. Se solicitó presentar las autorizaciones respectivas. Agregó que conforme a la lectura de los antecedentes el proyecto sobrepasa los deslindes declarados. Por su parte, el solicitante respondió señalando que, en cuanto al avance de la edificación más allá de la Línea de Playa, el edificio del anteproyecto se encuentra fundado en terreno propio, dentro de sus deslindes y no en terreno de playa, según se grafica en lámina A03 (Nivel Subterráneo -6). Agregó que los volados o cuerpos salientes en altura del edificio en su fachada frente al mar, no ocupan y/o no se asientan en la playa, por lo que el Director de Obras Municipales (DOM) puede legalmente autorizarlos, según lo dispuesto en el art. 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con los arts. 64, 57 y 7 de la misma ley. Expresó que la LGUC permite el uso de los terrenos de playa ubicados en sector urbano, en la medida que sea concordante con el plan regulador comunal vigente. Así, el PRC de Concón permite en la zona costera ZLM-2 en que se ubica el anteproyecto, el uso de suelo previsto para la edificación (equipamiento, destino comercio y/o servicios). Adicionalmente, indicó que Inmobiliaria Punta Piqueros S.A. obtuvo una concesión marítima de uso del sector de playa que enfrenta el edificio, destinada a controlar el acceso de personas y resguardar su seguridad, siendo ésta otorgada a través del Decreto Supremo N° 491 del Ministerio de Defensa Nacional, de fecha 7 de septiembre de 2015, y que durante la tramitación de dicha concesión, se solicitó el informe previsto en el art. 64 de la LGUC a la Dirección de Obras Municipales de Concón, quien respondió favorablemente al otorgamiento de la concesión a través del Certificado N°070/2013, de 10 de abril de 2013. Luego de analizar los antecedentes, esta Dirección de Obras Municipales advierte que, al no existir contacto ni apoyo estructural en el dominio público marítimo, no se configura una ocupación material. La Línea de Playa no es un deslinde predial, sino un límite natural que separa el dominio público marítimo, bajo administración de la autoridad marítima. En ausencia de un deslinde predial hacia el mar, no pueden aplicarse normas urbanísticas de distanciamiento ni de rasantes. Esta situación constituye una zona gris normativa, pues la normativa urbanística y los instrumentos de planificación territorial no contemplan reglas para proyecciones sobre espacios públicos naturales como el mar, al contrario de lo que sucede hacia una calle, donde si existe norma expresa. Por tanto, la Dirección de Obras Municipales sólo puede fiscalizar las normas expresamente establecidas y no extender su aplicación por analogía, razón por la cual no procede considerar infracción alguna en el caso que nos ocupa. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales estima subsanadas las observaciones informadas en el numeral 1.2, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.
- VI. Que la Observación 1.3, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que, conforme al Instrumento de Planificación Territorial vigente, la propiedad se encuentra afectada por Áreas de Riego (AR2-AR3) y Declaratoria de Utilidad Pública. De acuerdo a lo anterior debía considerar los alcances de los artículos 1.4.19, 2.1.17 OGUC. Y en atención además al Certificado de Informaciones Previas N° 2661/22 y el artículo 28° Bis LGUC, presentación debía acreditar y precisar las líneas que definen el Área de Afectación a Utilidad Pública, que el Plan Regulador vigente aplica al predio, en plantas y elevaciones. Lo anterior no se encuentra informado, sin claridad, además, respecto a cómo determina los 12,5 m que declara, para definir Línea Oficial. Lo anterior, sin perjuicio de que aporte antecedentes referidos a proyectos de pavimentación. Por su parte, el solicitante respondió adjuntando los estudios de seguridad, de evacuación, de riesgo para la aprobación del anteproyecto, todos debidamente suscritos por el profesional especialista respectivo. Adicionalmente, se precisó y acreditó, en plantas y elevaciones, las líneas que definen el Área de Afectación a Utilidad Pública que aplican al predio según el plan regulador vigente. Para estos efectos se ha considerado lo señalado en el art. 2.3.8 de la OGUC y el plano del proyecto "Programa de Vialidad Urbana Diseño de Ingeniería, Mejoramiento Camino Costero Refaca - Concón", elaborado por el SERVIU de la Región de Valparaíso, del año 2017. La línea de Oficial se definió conforme al proyecto de pavimentación del SERVIU indicado precedentemente. Todo lo indicado precedentemente fue graficado en Planta de Emplazamiento A01 de fecha 29 de agosto de 2025, en donde se indican las líneas de eje de calzada, línea oficial y antejardín según requerimiento del CIP N°2661/22, como también la zona de Afecta a Utilidad Pública. Estas líneas se grafican además en las elevaciones norte y sur, planos A12 y A13, como también en los cortes B-B, C-C, D-D y E-E, planos A16, A17, A18 y A19

respectivamente. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que los antecedentes presentados subsanan las observaciones informadas en el numeral 1.3, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.

- VII.** Que la Observación 1.4, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que la superficie del terreno a considerar para el cálculo de las variables urbanísticas no debía incluir el área afecta a utilidad pública, por lo que resultaba incidental la claridad respecto a la citada faja afecta a utilidad pública, condición que no se encuentra acreditada. Recordó que el pronunciamiento de esta Dirección debía recaer solo sobre las normas urbanísticas, siendo responsabilidad del profesional competente que suscribe el anteproyecto las superficies declaradas, eliminar textos que señalan "según escritura (sii)". Por su parte, el solicitante respondió aclarando que la superficie del terreno considerada para el cálculo de las variables urbanísticas del anteproyecto no incluye el área afecta a utilidad pública. Agregó que el área afecta a utilidad pública que aplica al predio se definió en base al art. 2.3.8 de la OGUC y al plano del proyecto "Programa de Vialidad Urbana Diseño de Ingeniería, Mejoramiento Camino Costero Reñaca - Concepción", elaborado por el SERVIU de la Región de Valparaíso, del año 2017. En base a lo anterior, la superficie del predio según levantamiento topográfico corresponde a 5.371 m². De esta superficie se descuenta la superficie afecta a Declaratoria de Utilidad Pública que corresponde a 1205,48 m², según lo indicado en las líneas que definen el Área de Afectación a Utilidad Pública contenidas en el citado proyecto del SERVIU, y con ello se obtiene la superficie total de 4.165,52 m² utilizada para el cálculo de las normas urbanísticas, incluidos los coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo. Esto se ve reflejado en el cuadro de superficies que se encuentra en la lámina A02 de fecha 29 de agosto de 2025, Gráfico y Cuadro de Superficies. Por último, según lo solicitado se eliminó del cuadro de superficies el texto o expresión: "según escritura (sii)". Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 1.4, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.
- VIII.** Que la Observación 1.5, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que se debía informar en planos respecto al emplazamiento de la Línea Oficial y Línea que define el Antejardín, toda vez que no declara el área de afectación por ensanche, que aplica el Plan Regulador Comunal vigente al predio. Lo anterior, respecto a la aplicación de Normas Urbanísticas y por cierto restricciones que establece el Plan Regulador respecto a la Franja de Antejardín. Por su parte, el solicitante respondió señalando que el emplazamiento de la Línea Oficial se definió en base al art. 2.3.8 de la OGUC y al plano del proyecto "Programa de Vialidad Urbana Diseño de Ingeniería, Mejoramiento Camino Costero Reñaca - Concepción", elaborado por el SERVIU de la Región de Valparaíso, del año 2017. Adicionalmente, respecto a la Línea que define el Antejardín cabe indicar que, de acuerdo con lo indicado en el CIP N° 2661/22, ésta se proyecta a 5 metros desde esta Línea Oficial antes indicada. De esta manera, en la lámina A01 de fecha 29 de agosto de 2025, se grafican: La Línea Oficial; el área afecta a utilidad Pública, achurada y; la franja de Antejardín acotada a 5m de la Línea Oficial. La información sobre las líneas oficial y de antejardín, así como el área afectada por el ensanche, se encuentra también demarcadas en las elevaciones norte y sur (planos A12 y A13), y en los cortes (planos A16, A17, A18 y A19). Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 1.5, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.
- IX.** Que la Observación 1.6, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, advirtió los alcances de la definición de Piso Subterráneo, Art. 1.1.2 OGUC, y las restricciones establecidas en Art. 7 del Plan Regulador Comunal vigente. Lo anterior considerando, entre otros, la rotulación de las láminas y cuadro de superficies, que segrega aquellas que declara como "bajo NTN" obras sin acreditar adecuadamente la condición de subterrneidad, sin información que permita relacionar los esquemas que declara, con la Topografía del Suelo Natural. Además, cabe señalar que presenta dos esquemas disímiles, como Subterrneidad Nivel -6. Por su parte, el solicitante respondió señalando que los niveles inferiores del anteproyecto cumplen la condición de subterrneidad según la definición de Piso Subterráneo del Art 1.1.2 OGUC, toda vez que en planos de plantas A03 al A08 se indica de forma achurada los paramentos que se encuentran bajo la superficie de terreno y en contacto con el terreno circundante, que en el caso de este anteproyecto corresponde sólo al límite con calle Borgoño, de manera que los pisos del edificio emergen del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores. Además, en la lámina A21 se encuentra graficada la condición de subterrneidad para cada nivel del edificio indicando el porcentaje de superficie de paramentos exteriores inferiores al 50% emergiendo del terreno circundante. Se adicionan curvas de nivel de la topografía en todas las plantas. Por otra parte, según lo solicitado, se corrige numeración del

gráfico de subterrneidad, de manera que donde dice Nivel -6, debe decir Nivel -1. Se adjunta lámina A21 corregida. Respecto a la restricción del Art 7° del PRC sobre construcciones bajo el Antejardín, cabe indicar que el anteproyecto no contempla construcciones en los subterráneos en la zona bajo el antejardín como se grafica en lámina A03 a lámina A08. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 1.6, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.

- X. Que la Observación 1.7, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, señaló que los accesos a los estacionamientos no podrán modificar las características peatonales de la acera y las soleras únicamente podrán ser rebajadas. Aquellas modificaciones del perfil de terreno natural requeridas para generar los accesos peatonales y/o vehiculares deben proyectarse en el interior del polígono que define la propiedad privada, lo anterior considerando que proyecta intervenciones fuera de la Línea Oficial que declara, conforme a la lectura del Plano de Emplazamiento. Por su parte, el solicitante respondió señalando que las soleras son rebajadas sólo frente a los accesos vehiculares y que se corregía la Planta de Emplazamiento A01, eliminándose toda referencia a intervención en sector fuera de la línea oficial. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 1.7, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.
- XI. Que la Observación 1.8, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, solicitó aclarar y acreditar según corresponda, los textos incorporados en Plantas de Emplazamiento y Nivel 1, que señalan "Paseo Borde Mar", "Ciclovía" y "Franja de Seguridad". Lo anterior, considerando que conforme a la lectura de los antecedentes y afectación que aplica el Plan Regulador Comunal, se proyectan obras afectando el Bien Nacional de Uso Público y no presenta, por cierto, proyectos de pavimentación u otros aprobados que hagan referencia a los citados textos. Sin perjuicio de lo anterior, no presenta claridad a lo que corresponden o que segrega una faja coloreada incorporada en Plano de Emplazamiento. Por su parte, el solicitante respondió señalando que se eliminaron los textos que señalan "Paseo Borde Mar", "Ciclovía" y "Franja de Seguridad" de la Planta de Emplazamiento A01 y plano de planta Nivel 1 A09, dejándose indicado en Planta de Emplazamiento las líneas de eje de calzada, solera, rebaje de solera, línea oficial y línea de antejardín, lo anterior en base a Proyecto "Programa de Vialidad Urbana Diseño de Ingeniería, Mejoramiento Camino Costero Refñaca - Concón", elaborado por el SERVIU de la Región de Valparaíso, del año 2017. Además, se aclaró que la franja coloreada y achurada en la Planta de Emplazamiento A01 corresponde al área afecta a Declaratoria de Utilidad Pública a la que se incorpora texto que indica "Franja afecta a Utilidad Pública por ensanche". Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 1.8, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.
- XII. Que la Observación 1.9, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, solicitó informar respecto a los niveles de los puntos de aplicación de rasantes, cotas de nivel, que deben presentar coherencia con la topografía del suelo natural. Al respecto, se debe señalar que, si bien incorpora determinadas cotas topográficas en Plano de Emplazamiento, no informa respecto a los respectivos niveles y a su vez el nivel declarado en los puntos de aplicación de las rasantes es incoherente con el Plano Topográfico. Por su parte, el solicitante respondió señalando que en el Plano de Emplazamiento A01 se indican 4 rasantes a saber R1, R2, R3, R4 las que se encuentran graficadas en relación con los niveles de terreno natural según plano topográfico y curvas de nivel. Adicionalmente se aplicó las mismas rasantes, pero según nivel actual de calzada de calle Borgoño. Tanto las rasantes según topográfico de terreno natural como en relación a calle Borgoño, no afectan al edificio del anteproyecto, siendo estas últimas más restrictivas que en el nivel de terreno natural. De este modo, concluye que el plano de emplazamiento es coherente con la topografía del suelo natural y esta información se encuentra graficada en plano de rasantes nueva lamina A02a. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 1.9, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.
- XIII. Que la Observación 2.1, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que las distintas referencias al concepto Conjunto Armónico, que constan en dictámenes de Contraloría y en pronunciamientos de la División de Desarrollo Urbano MINVU, que convergen a puntualizar el tenor de la norma de excepción, no es posible otorgar la calidad de Conjunto Armónico al presente proyecto, constituido por una unidad sin constituir una "agrupación armónica de construcciones", sin perjuicio de que presente destinos diversos. DDU-Específica N° 04/2009, Art.107 LGUC. Por su parte, el solicitante respondió señalando que, en respuesta a la observación, se proyectan dos edificaciones dentro del predio que corresponde al edificio principal con destino "oficinas y restaurant" y una segunda construcción con destino "portería y

conserjería" por lo que se acoge a lo establecido en el art 2.6.4. 1a) de la OGUC, condición de dimensión, toda vez que la superficie predial mínima establecida por el Plan Regulador Comunal (PRC) según Certificado de Informaciones Previas N°2661/22 para la zona ZLM-2 es de 250 m² y además, la superficie del predio es superior a 5 veces la superficie predial mínima establecida en dicho PRC (250X5veces=1.250 m²). Además, el predio tiene una superficie de 5.371 m² es decir mayor a 5.000 m². A este respecto se ha considerado para efectos del cómputo de la superficie predial, aquella que considera el área afecta a utilidad pública según lo establecido por la Contraloría General de la República en el dictamen N°E417334 de 2023 y aclarado en la DDU 496 de 26 de marzo de 2024. Complementariamente solicita considerar, en lo relativo al cumplimiento de los requisitos para los conjuntos armónicos, que corresponde a una "agrupación de construcciones" ya que no es una unidad única sino un conjunto compuesto por dos construcciones, en concordancia con lo establecido en la DDU específica 04/2009 y los dictámenes de Contraloría General de La República, en específico, el dictamen 20089 de 01 de junio de 2017, lo que se encuentra indicado en plano de emplazamiento, planta Nivel 1 y elevaciones. Respecto de lo planteado, esta Dirección de Obras Municipales concuerda que conforme a la normativa urbanística vigente, la definición de "conjunto de edificios" requiere, como condición mínima, la existencia de al menos dos edificaciones dentro de un mismo predio. Este requisito busca distinguir los proyectos compuestos por varias construcciones integradas de aquellos que corresponden a una edificación única. No obstante, la normativa no establece exigencias adicionales en cuanto a la proporción, volumetría o tamaño relativo entre las edificaciones que conforman dicho conjunto. En consecuencia, basta con que existan dos o más construcciones que cumplan con los estándares generales aplicables para que el proyecto pueda ser calificado como conjunto armónico. La regulación se centra, por tanto, en la existencia material de más de una edificación dentro del mismo predio, sin exigir uniformidad arquitectónica, equivalencia dimensional ni criterios de escala o proporción entre ellas. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 2.1, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.

- XIV. Que la Observación 2.2, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que lo anterior resulta relevante, toda vez que, el Proyecto se debe desarrollar dentro de la envolvente imaginaria proyectada a 7 m. del Perfil del Suelo Natural y que, conforme a la lectura de los antecedentes presentados, se debe concluir que actual presentación no da cumplimiento a la citada restricción de altura, que en expreso establece el Instrumento de Planificación Territorial vigente. Por su parte, el solicitante respondió señalando que según se aclaró en la respuesta a la observación 2.1 se acoge al artículo 2.6.4 1a) Conjunto Armónico por dimensión y en consecuencia obtiene un 25% más de altura sobre la permitida, por lo que la altura máxima pasa de 7 metros a 8.75 metros, según el art. 2.6.9. OGUC. En este sentido, el Proyecto se desarrolla dentro de la envolvente imaginaria proyectada a 8,75 m. del Perfil del Suelo Natural, lo que se encuentra graficado en planos de elevaciones y cortes. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 2.2, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.
- XV. Que la Observación 2.3, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que, conforme a la Topografía del Terreno Natural, planos de elevaciones deben informar respecto al Perfil de Suelo Natural diferenciándolo en expreso respecto del Perfil de Suelo Rectificado del proyecto. Lo anterior no se encuentra informado. En todas las elevaciones y cortes, el perfil de suelo natural se debe referenciar respecto a las curvas de nivel que constan en la topografía. Respecto al Perfil de Suelo Natural, se definirán las alturas. Siendo dable advertir que el Perfil de Suelo Natural declarado, conforme a la lectura de los antecedentes difiere de la topografía declarada y por cierto, de los niveles que definen la urbanización existente, toda vez que proyecta el citado perfil sobre ella. Por su parte, el solicitante respondió señalando que, conforme a la Topografía del Terreno Natural, los planos de elevaciones y cortes informan respecto al Perfil de Suelo Natural y lo diferencian respecto del Perfil de Suelo Rectificado del proyecto. Para un mayor entendimiento se dispuso de las curvas de niveles en las plantas de emplazamiento como en las plantas de arquitectura, esto se ve reflejado en cada uno de los cortes entregados para confirmar el cumplimiento de la altura máxima admitida, también se indicará el perfil de suelo rectificado del proyecto. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 2.3, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.
- XVI. Que la Observación 2.4, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que el Plan Regulador Comunal vigente, en expreso establece la altura máxima de los cierros que enfrenten espacios públicos. Por lo tanto, la presentación del Proyecto de Cierro se deberá centrar en aquella información que acredite la altura máxima permitida en los tramos que enfrentan

espacios públicos, en todo su desarrollo. Por su parte, el solicitante respondió señalando que el anteproyecto no contempla un Proyecto de Cierro, ya que no se considera cierros hacia el espacio público. Indicó que esto busca una mejor integración del edificio con su entorno, lo que implica el cuidado y mantención del espacio comprendido entre la línea oficial y los edificios, que serán de mantención del propietario. Finalmente, agregó que es dable entender que el PRC no establece la obligatoriedad de tener cierros al Espacio Público por lo que éste no constituye un requerimiento normativo. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 2.4, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.

XVII. Que la Observación 2.5, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que, respecto al cálculo del coeficiente de ocupación de suelo, es dable advertir que se debe considerar todas las plantas o niveles que cumplan las condiciones establecidas en la definición de primer piso, independiente de la denominación que tenga cada nivel. Siendo por tanto la sumatoria de los planos horizontales en contacto con el suelo natural o resultante, la superficie a considerar para el cálculo de dicho coeficiente. En actual presentación lo declarado en el cálculo es disímil respecto a lo declarado en elevaciones y cortes. Presentación no acredita las superficies aplicables al coeficiente de ocupación de suelo. DDU-Específica N° 49/07, debiendo concluir que el proyecto no da cumplimiento a la citada materia. Por su parte, el solicitante respondió señalando que según lo establecido en el art 1.1.2 de la OGUC, el "Primer Piso" es la planta o nivel de un edificio que esta inmediatamente sobre el nivel de suelo natural o del suelo resultante del proyecto si fuere más bajo que el terreno natural o inmediatamente bajo este si parte del piso esta parcialmente enterrado en menos de un 50% de sus paramentos exteriores y no cumple las condiciones para ser considerado piso subterráneo. Según esta definición en el anteproyecto ingresado se determina el primer piso como aquel que está bajo nivel de terreno natural, y no posee paramentos exteriores en contacto con terreno natural por lo que no se considera piso subterráneo. La superficie del predio descontada aquella correspondiente a Declaratoria de Utilidad Pública corresponde a 4.156,61 m² cuyo coeficiente de ocupación de suelo permitido según CIP 2661/22 que corresponde a 0,4 entrega un total de superficie permitida de primer piso de 1.666,21 m² siendo la superficie proyectada de 1.661,52 m² (0,40) por lo que cumple con el coeficiente de ocupación de suelo. La superficie correspondiente al primer piso y el cálculo de ocupación de suelo están indicados en lámina A02 "cuadro y gráficos de superficie" y se encuentra identificado como Nivel 1 (acceso). Destaca que la DDU específica N°49/2007 que se indica en la observación hace referencia a la determinación de primer piso en edificios escalonados, condición que no corresponde al anteproyecto que se presenta. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 2.5, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.

XVIII. Que la Observación 2.6, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que, respecto del cálculo de estacionamientos deberá presentar coherencia con los destinos y superficies proyectadas y su emplazamiento debe dar cumplimiento a lo establecido en Art. 2.4.2, 2.4.1 bis OGUC. Al respecto, no informa en plantas respecto al emplazamiento de estacionamientos de vehículos motorizados y bicicletas. Conforme a lo anterior se debe necesariamente concluir que el proyecto no cumple con las exigencias establecidas en el Plan Regulador Comunal, toda vez que no acredita el respectivo emplazamiento, sin perjuicio de que deba corregir el cálculo conforme a las observaciones anteriores. A su vez cabe precisar que los estacionamientos para bicicletas deben cumplir con el distanciamiento al acceso peatonal de la edificación que genera la obligación, condición que no acredita. Por su parte, el solicitante respondió señalando que el número total de estacionamientos considerados para este anteproyecto es de 93 estacionamientos vehiculares y de 68 estacionamientos de bicicletas. Agregó que el cálculo de estacionamientos que se presenta en el anteproyecto es coherente con los destinos y superficies proyectadas y su emplazamiento cumple con lo establecido en Art. 2.4.2 de la OGUC en lo que se indica a continuación: a) Los estacionamientos subterráneos son considerados como una actividad complementaria a los usos de suelo del anteproyecto que corresponden a oficinas y restaurant ya que no existe restricción establecida en CIP 2661/22; b) Esta exigencia se cumple en el predio de dominio privado donde se emplaza el edificio que genera la obligación. Esto queda indicado en planos de planta Nivel -5 subterráneo a nivel de acceso; c) La cuota de estacionamientos requeridos y proyectados se encuentra graficada en lámina A02 "cuadro de estacionamientos proyectados" y no se contempla estacionamientos compartidos en este anteproyecto; d) Respecto de la dotación mínima de estacionamientos para discapacitados corresponden según tabla de dotación sobre 50 hasta 200 se requieren 3 estacionamientos de discapacitados. El anteproyecto contempla 4 estacionamientos para discapacitados los que se encuentran en nivel de acceso (nivel 1) y están graficados en lámina A09 con su debida grafica reglamentaria; e) Respecto de los estacionamientos dobles, el máximo permitido que

corresponde al 30% del total de estacionamientos corresponde a 28 estacionamientos dobles. El anteproyecto contempla 5 estacionamientos dobles. Estos se encuentran graficados en lam A04 a lam A08. Además, el anteproyecto cumple con lo establecido en el Art 2.4.1. Bis de la OGUC lo que se detalla a continuación: 1) El plan regulador comunal establece que para este anteproyecto se requiere una dotación mínima de estacionamientos para bicicletas cuyo calculo se encuentra en lam A02 "Gráfico y Cuadros de Superficie". El PRC establece un mínimo de 68 estacionamientos de bicicletas y el anteproyecto contempla un total de 68 estacionamientos de bicicletas, con lo que se cumple con la dotación mínima; 2) Los estacionamientos para bicicletas se encuentran ubicados en nivel subterráneo -1 y da cumplimiento con el acceso expedito a través de rampa de 8% y 9mt de largo; 3) Estos se encuentran acotados en las dimensiones requeridas por el presente artículo; 4) Asimismo el cumplimiento de la dotación de estacionamientos de bicicletas se encuentra en el terreno propio y el distanciamiento al acceso peatonal de la edificación que genera la obligación es menor a 50 metros, esto graficado en lámina A08. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 2.6, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.

XIX. Que la Observación 2.7, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que se deben declarar todos los destinos de los recintos proyectados, las actividades declaradas en Plantas deben presentar coherencia con Cuadros de Superficies, por ejemplo, en Planta Nivel -1, se declaran recintos como, oficinas y un amplio sector que indica servicios sin claridad respecto a la actividad específica, lo anterior en atención a los usos de suelo permitidos en el sector y a su vez en Cuadro de Superficies solo declara oficinas o por ejemplo en Elevaciones informa respecto a un Restaurant sin declarar en expreso en plantas o cuadro de superficies. Al respecto la información no debe presentar dualidades, en atención a los usos de suelo permitidos en el sector y la aplicación de normas urbanísticas como la cuota de estacionamientos. Por su parte, el solicitante respondió señalando que respecto de los destinos declarados se verifica que todos los destinos de los recintos proyectados, graficados en Plantas son coherentes con Cuadros de Superficies. En relación con lo observado respecto de Planta Nivel -1, se grafica en detalle el destino de cada espacio, oficinas, bodegas, servicios higiénicos. En pisos inferiores se indican destino de cada recinto: oficinas y bodegas. En nivel de acceso, oficinas, bodegas y servicios higiénicos. Pisos 2° y 3°, restaurantes donde se individualiza sector de comedor y sector de cocina, nivel terraza corresponde a área de evacuación y equipos mecánicos. Todo lo anterior se grafica desde lam A03 a lam A11, lo que es coherente con lo señalado en Cuadro de Superficies lam A02, cortes y elevaciones. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 2.7, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.

XX. Que la Observación 2.8, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que en atención al artículo 2.1.36 OGUC y Ley 20.938, la presentación no ha acreditado el cálculo de la carga de ocupación, según el destino de los recintos proyectados. Al respecto, es dable recordar que el artículo 4.2.4 OGUC, define cantidad de personas cuyo resultado será un número entero. Lo anterior deberá presentar coherencia con la escala de equipamiento declarada en el formulario de solicitud. 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 y las áreas externas susceptibles de ocupación, deberán asimilarse a aquellos más restrictivos, conforme al destino proyectado. Incorporar información en cuadro de superficies. Por su parte, el solicitante respondió señalando que según lo indicado en lam A02, cuadro de superficie establece que la carga de ocupación del edificio es de 995 personas por lo que corresponde clasificar el equipamiento según Art. 2.1.36 de la OGUC como "Equipamiento Menor: El que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas. Cabe hacer presente, como indica el CIP 2661/22, que la vía que enfrenta el proyecto corresponde a una vía Troncal, cumpliendo con la exigencia para Equipamiento menor, está en coherencia con lo indicado en formulario de solicitud. El cálculo de la carga de ocupación se encuentra detallado por recintos y niveles en la lam A02 "cuadros y gráficos de superficie" según lo establece el Art. 4.2.4. de la OGUC. Este anteproyecto no contempla usos alternados. La respuesta también ha solicitado aclarar pertinencia de aplicación ley 20.938 al presente anteproyecto. En este último aspecto, es claro que la Ley que Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público es aplicable al anteproyecto en comento, materia que deberá ser aplicada con ocasión de la tramitación de la solicitud de permiso de edificación. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 2.8, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.

- XXI.** Que la Observación 2.9, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que conforme a la Ley N° 20.958, DDU 447 Circular ORD. N° 0444 de fecha 13.11.2020, Art. 179 LGUC. Acreditar los parámetros aplicables conforme al presente proyecto, lo anterior se debe declarar en coherencia a lo informado en el formulario de la presente solicitud. Al respecto, la franja de espacio público a considerar, se debe determinar conforme establece DDU-Específica N° 13/2009. Sin perjuicio de lo anterior, es dable advertir que, si el terreno está afecto a declaratoria de utilidad pública el propietario está obligado a ceder en dichos terrenos, cesión que se perfeccionará al momento de la recepción de las obras de edificación. Por su parte, el solicitante respondió señalando que según establece la ley 20.958 Ley de Aportes al Espacio Público y DDU 447 así como art. 179 de LGUC, se consideran como parámetros aplicables al presente anteproyecto, las líneas que definen la línea oficial, eje de la calle que están en concordancia con el proyecto "Programa de Vialidad Urbana Diseño de Ingeniería, Mejoramiento Camino Costero Reñaca - Concepción", elaborado por el SERVIU de la Región de Valparaíso, del año 2017, lo que se encuentra informado en el formulario de la presente solicitud. Respecto de la franja de espacio público, se consideró lo indicado en DDU Especifica N°13/2009 toda vez que se establece la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente (calle 25 metros), en este caso Av. Borgoño el que se encuentra a una distancia de 12,5 m. Este anteproyecto ha considerado la obligación de ceder terreno afecto a utilidad pública. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 2.9, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.
- XXII.** Que la Observación 3.1, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que la solicitud debe presentar todos los campos debidamente completos. A mayor abundamiento, debe declarar las actividades propuestas en atención al artículo 2.1.33 OGUC, en atención a los usos de suelo permitidos. Toda vez que el proyecto informa respecto a diversas actividades, no solo aplicables a un Equipamiento de Servicios. Por su parte, el solicitante respondió señalando que, según lo solicitado, en el nuevo formulario se presentan todos los campos debidamente completos, según el artículo 2.1.33 OGUC en atención a los usos de suelo permitidos. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 3.1, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.
- XXIII.** Que la Observación 3.2, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que según DFL N° 850, Art. 19° y Resolución D.G.T.M Y M.M. ORD N° 12.240/04 Vrs, respectivamente, el Proyecto debe contar con Certificación o Visación de la Dirección de Obras Portuarias MOP y de la Capitanía de Puerto de la Armada de Chile. CIP N° 2661/22. Por su parte, el solicitante respondió señalando que el art. 19 del DFL 850 se refiere a la autorización de la Dirección de Obras Portuarias del Ministerio de Obras Públicas respecto a la construcción de obras portuarias, marítimas, fluviales o lacustres, así como al dragado de puertos y vías de navegación. Al respecto, cabe indicar que, consultado dicho organismo en relación al edificio del proyecto Hotel Punta Piqueros, éste aclaró mediante Ord. 638/2010 que "Según lo señalado en el Art. N°19 del DFL N°850/98, se desprende que no es competencia de este servicio la aprobación de este anteproyecto de edificación, toda vez que no corresponde a una obra portuaria, marítima, fluvial ni lacustre". Por otra parte, la Capitanía de Puerto de Valparaíso cumplió un rol activo al determinar la Línea de Más Altas Mareas, en vasto sector de la bahía de Valparaíso, incluido el predio del anteproyecto, según se describió en respuesta 1.1. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 3.2, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.
- XXIV.** Que la Observación 3.3, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que presenta información diversa sin suscribir, como por ejemplo, Estudio de Riesgo Remoción en Masa Estabilidad Campo Dunar y otras con firmas digitalizadas sin firmas en fresco, sin acreditar competencia como profesional competente, como, Estudio Mecánica de Rocas con anotaciones manuscritas. Por su parte, el solicitante respondió señalando que, según lo solicitado, se adjuntan los informes y/o estudios antes referidos, con firma en fresco de los profesionales que los elaboraron, junto a sus respectivos currículos. Luego de revisados los antecedentes presentados con fecha 04 de septiembre de 2025, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones detalladas subsanan las observaciones informadas en el numeral 3.3, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025.
- XXV.** Que la Observación 3.3, del Acta emitida el día 08 de julio de 2025, expresó que la proposición arquitectónica en Zona Litoral Marítimo se encuentra afecta al Art. 13° de la Ley N° 13.364, debiendo cumplir el procedimiento aprobatorio que el cuerpo legal señala. Por su parte, el solicitante respondió señalando que, de acuerdo a lo solicitado, se dará cumplimiento al procedimiento aprobatorio previsto en el art. 13 de la Ley 13.364. En tal sentido, resulta evidente que el párrafo transcrito no constituye una observación de normas urbanísticas al anteproyecto


- presentado, tratándose en realidad de una nota que advierte respecto del procedimiento de aprobación para las propiedades ubicadas en el borde costero de la Comuna de Concepción.
- XXVI.** Que conforme indica el artículo 5.1.5, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el caso de una solicitud de aprobación de anteproyectos de obras de edificación, el pronunciamiento del Director de Obras Municipales deberá recaer sobre las normas urbanísticas aplicables al predio, lo que en este caso ha sido acreditado, conforme se detalla en los considerandos anteriores.
- XXVII.** Que conforme a lo detallado en los considerandos transcritos, se ha alcanzado el convencimiento que la solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación RAAON 5197, patrocinada por el profesional competente arquitecto, don Cristian Ribalta Pizarro, ingresada en la Dirección de Obras Municipales de Concepción el día 04 de abril de 2025, correspondiente al inmueble ubicado en Avenida Borgoño N°18.115, sector de Borde Costero, Concepción, Rol de Avalúo N°3371-24, propiedad de Inmobiliaria Punta Piqueros S.A, ha dado cumplimiento a los requisitos administrativos y técnicos que permiten su aprobación.
- XXVIII.** Que conforme a lo indicado en el Artículo 13° de la Ley N°13.364, los permisos de edificación de la comuna de Viña del Mar, correspondiente a predios ubicados al costado poniente de la Avenida España, Caleta Abarca, Avenidas Marina, Perú, San Martín, Jorge Montt y camino a Concepción hasta la desembocadura del río Aconcagua, serán concedidos por la Municipalidad respectiva, con acuerdo de los dos tercios de sus regidores en ejercicio, previo informe favorable de su departamento de Obras.
- XXIX.** Que el Dictamen 023437N98 de fecha 07 de julio de 1998, de la Contraloría General de la República, ha señalado que si bien el Artículo 13° de la Ley N°13.364, alude a la comuna de Viña del Mar, pues a su vigencia todo el borde costero dependía de ella, no es menos cierto que dicha norma tiene una clara y precisa aplicación en el espacio territorial que describe, de manera que la totalidad de los predios ubicados al costado poniente de esas vías están afectos a sus disposiciones, cualquiera sea el municipio actualmente competente para administrarlos. Así, la creación de la comuna de Concepción, no significó que aquellos terrenos quedaran ajenos a la nueva entidad edilicia y las disposiciones del Artículo 13° ya referido, pues el objetivo de la norma no depende de que los predios se ubiquen en una u otra comuna sino que de la circunstancia que se considera necesario someter a una regulación jurídica especial los permisos de edificación que procede otorgar dentro de dicho borde costero.
- XXX.** Que el Artículo 5° de la Ley N° 19.388, publicada en el "Diario Oficial" de 30 de Mayo de 1995, declaró, para aquellos casos indicados en el Artículo 13° de la Ley N°13.364, en que se requiere la votación favorable de los regidores, que la referencia a éstos debe entenderse efectuada a los concejales, con las modalidades y en los porcentajes establecidos en dicho texto legal.
- XXXI.** Que, conforme a lo desarrollado en los párrafos anteriores, esta Dirección de Obras Municipales ha arribado a la conclusión que resulta procedente informar favorablemente la solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación RAAON 5197, patrocinada por el profesional competente arquitecto, don Cristian Ribalta Pizarro, ingresada en la Dirección de Obras Municipales de Concepción el día 04 de abril de 2025, correspondiente al inmueble ubicado en Avenida Borgoño N°18.115, sector de Borde Costero, Concepción, Rol de Avalúo N°3371-24, propiedad de Inmobiliaria Punta Piqueros S.A.

RESUELVO:

- 1. INFORMAR**, favorablemente la solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación RAAON 5197, patrocinada por el profesional competente arquitecto, don Cristian Ribalta Pizarro, ingresada en la Dirección de Obras Municipales de Concepción el día 04 de abril de 2025, correspondiente al inmueble ubicado en Avenida Borgoño N°18.115, sector de Borde Costero, Concepción, Rol de Avalúo N°3371-24, propiedad de Inmobiliaria Punta Piqueros S.A.
- 2. ELEVAR**, los antecedentes al Sr. Presidente del Concejo Municipal de la Municipalidad de Concepción, a objeto que pueda resolver la solicitud de otorgamiento de aprobación de anteproyecto de edificación de obra nueva, conforme al procedimiento previsto en el Artículo 13° de la Ley N°13.364.
- 3. NOTIFICAR**, la presente Resolución al Sr. Presidente del Concejo Municipal de la Municipalidad de Concepción; al profesional competente arquitecto, don Cristian Ribalta Pizarro y a Inmobiliaria Punta Piqueros S.A.
- 4. PUBLICAR**, el texto íntegro de la presente Resolución en el Diario Oficial de la República de Chile.

5. **DEJAR**, constancia que en contra de la presente resolución podrá deducirse recurso de reposición dentro del plazo de cinco días hábiles administrativos contados desde su notificación de acuerdo al artículo 59 de la Ley N°19.880. Lo anterior sin perjuicio de los recursos, acciones y derechos que se puedan hacer valer las autoridades correspondientes, y de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan.

CONCÓN, NOVIEMBRE 03 DE 2025.



ALBERTO I. RADRIGÁN RODRÍGUEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

AIRR/airr.

- Sr. Presidente del Concejo Municipal de la Municipalidad de Concón.
 - Don Cristian Ribalta Pizarro.
 - Inmobiliaria Punta Piqueros S.A.
 - Expediente Técnico.
 - Archivo Inspección.
 - Archivo Correlativo
- (RES_INFORMA ANTEPROYECTO PUNTA MAR).