

RESOLUCIÓN N° 14 / 2026.

REF: ROL 3451-5.

RECHAZA FUNDADAMENTE RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN N°280/25 DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DE 2025, REFERIDA A LA SOLICITUD DE EXENCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS CONTENIDA EN LA SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN PON 5418/25.

VISTOS:

1. Los antecedentes de la Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva PON 5418, ingresada en la Dirección de Obras Municipales con fecha 16 de octubre de 2025, por el profesional competente arquitecto, don Germán Seemann Erazo, para el inmueble ubicado en Avenida Borgoño N°21.830, sector de Borde Costero, Concepción, Rol de Avalúo N°3451-5 de esta Comuna, propiedad de don Gonzalo Andrés Lazo Sepúlveda.
2. El Informe de Justificación para Solicitud de Excepción – DDU 260 de fecha Septiembre de 2025, suscrito por el profesional competente arquitecto, don Germán Seemann Erazo, contenido en la Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva PON 5418.
3. La Resolución N°280/2025 de fecha 10 de diciembre de 2025, que rechazó fundadamente la solicitud de exención de estacionamientos contenida en la Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva PON 5418, ingresada en la Dirección de Obras Municipales con fecha 16 de octubre de 2025, notificada por correo electrónico de fecha 12 de diciembre de 2025.
4. El Acta de Observaciones de fecha 11 de diciembre de 2025, correspondiente a la Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva PON 5418, notificada por correo electrónico de fecha 12 de diciembre de 2025.
5. El Recurso de Reposición de fecha diciembre de 2025, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el N°202505970 de fecha 19 de diciembre de 2025, suscrito por don Gonzalo Lazo Sepúlveda y don Gonzalo Seemann Erazo.
6. La documentación ingresada en la Dirección de Obras Municipales con fecha 23 de diciembre de 2025, para dar respuesta a las observaciones contenidas en el Acta de fecha 11 de diciembre de 2025.
7. Las disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General vigentes.
8. El Plan Regulador Comunal de Concepción, aprobado por Decreto Alcaldicio N°1193 de fecha 11 de mayo de 2017, publicado en el Diario Oficial de la República de Chile de fecha 17 de mayo de 2017.
9. La Circular ORD. N°0241 (DDU 260) de fecha 31 de mayo de 2013, de Sra. Jefa de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
10. Las disposiciones de la Ley N°19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Restado.
11. Las atribuciones y facultades que me confieren las disposiciones legales y técnicas vigentes sobre la materia.

CONSIDERANDO:

- I. Que mediante Solicitud PON 5418, ingresada en la Dirección de Obras Municipales con fecha 16 de octubre de 2025, por el profesional competente arquitecto, don Germán Seemann Erazo, se solicitó permiso de edificación de obra nueva para el inmueble ubicado en Avenida Borgoño N°21.830, sector de Borde Costero, Concepción, Rol de Avalúo N°3451-5 de esta Comuna, propiedad de don Gonzalo Andrés Lazo Sepúlveda.
- II. Que el Plan Regulador Comunal de Concepción, aprobado por Decreto Alcaldicio N°1193 de fecha 11 de mayo de 2017, publicado en el Diario Oficial de la República de Chile de fecha 17 de mayo de 2017, establece entre otras exigencias urbanísticas, que los proyectos destinados a vivienda deben dar cumplimiento a la cuota de estacionamientos para automóviles que resulte de aplicar los parámetros previstos en su Ordenanza Local vigente.
- III. Que el inciso segundo del artículo 2.4.1, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que, tratándose de proyectos relacionados con Monumentos

Nacionales, zonas típicas, inmuebles o zonas de conservación histórica, o que se emplacen al costado de vías de más de 100 años de antigüedad o de paseos peatonales, el Director de Obras Municipales deberá autorizar excepciones a las disposiciones del Capítulo 4 del Título II de la OGUC, referido a los estacionamientos, siempre que el interesado acompañe una solicitud fundada.

- IV. Que la Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva PON 5418, ingresada en la Dirección de Obras Municipales con fecha 16 de octubre de 2025, incluyó el Informe de Justificación para Solicitud de Excepción – DDU 260 de fecha Septiembre de 2025, suscrito por el profesional competente arquitecto, don Germán Seemann Erazo, en el cual se solicita aplicar la exención de estacionamientos prevista en el artículo 2.4.1, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, apelando a la circunstancia que la Avenida Borgoño del sector de Borde Costero de Concepción, es una vía con una antigüedad mayor a cien años.
- V. Que tal como indica la Circular ORD. N°0241 (DDU 260) de fecha 31 de mayo de 2013, de Sra. Jefa de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la solicitud de excepción de estacionamientos debe ser suscrita por el Interesado, esto es el propietario, en circunstancias que el Informe de Justificación para Solicitud de Excepción – DDU 260 de fecha Septiembre de 2025, fue suscrito únicamente por el profesional competente arquitecto.
- VI. Que el Informe de Justificación para Solicitud de Excepción – DDU 260 de fecha Septiembre de 2025, hace referencia a que no resulta posible emplazar los estacionamientos en antejardín, lo que no corresponde a un problema técnico específico que afecte al proyecto, ya que tal prohibición proviene de la normativa urbanística.
- VII. Que mismo Informe también indica que: "La obligación de emplazar estacionamientos en este sector generaría, además, mayor presión sobre la vía histórica, lo que contradice la vocación peatonal, patrimonial y turística de la avenida". Esta última afirmación no solo no se ajusta a las características de la Avenida Borgoño, que es vehicular y peatonal, sino que además es contradictoria con los antecedentes del proyecto presentado, que ha propuesto tres (3) estacionamientos fuera de la línea oficial de cierre.
- VIII. Que Informe también ha señalado: "Se solicita la excepción prevista en DDU-260 a fin de implementar una solución alternativa de estacionamientos que reduzca los movimientos de tierra y preserve la continuidad del borde costero, conciliando la normativa con la protección urbana y ambiente del lugar". Más adelante, en el acápite denominado "Solicitud", detalla: "Autorizar, mediante resolución fundada, la excepción a la aplicación estricta de las disposiciones de estacionamiento en antejardín, en atención al impacto negativo que dicha exigencia generaría en la pendiente del terreno, en la línea de edificación y en la continuidad del borde costero". Respecto del caso, cabe precisar que las disposiciones contenidas en el artículo 2.4.1, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, permiten autorizar excepciones al Capítulo 4 de la OGUC, pero no pueden hacerse extensivas a las normas de antejardines previstas en el capítulo 5 del Título II de la OGUC. Abundando sobre lo expuesto, las disposiciones contenidas en el artículo 2.4.1, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, tampoco permiten el emplazamiento de estacionamientos en la faja vial, fuera de la línea oficial de cierre, como propone el proyecto.
- IX. Que la Circular ORD. N°0241 (DDU 260) de fecha 31 de mayo de 2013, de Sra. Jefa de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha expresado: "dado el carácter imperativo del precepto, el DOM, en virtud de las competencias que invisten, sólo puede aprobar o rechazar la solicitud fundada del interesado, argumentando debidamente en ambas situaciones el mérito y motivo de la decisión, destacándose que no está habilitado para buscar consensos o acuerdos con el interesado. De lo que se deriva que, si la solicitud fundada concierne sólo a una disposición de dicho acápite, estará obligado a aprobar o rechazar en su totalidad el documento". Más adelante, la Circular en comento agrega: "En seguida, conforme a la Ley N° 19.880, el DOM sancionará el motivo del rechazo o aprobación de la solicitud fundada, emitiendo el correspondiente acto administrativo, el cual se adjuntará al Acta de Observaciones, formado parte integrante de ésta".
- X. Que, conforme a lo señalado en los considerandos anteriores, la Dirección de Obras Municipales arribó a la conclusión que la propuesta de exención de estacionamientos contenida en el Informe de Justificación para Solicitud de Excepción – DDU 260 de fecha Septiembre de 2025, suscrito por el profesional competente arquitecto, don Germán Seemann Erazo, no se ajustaba a la normativa vigente y no podía ser acogida, por lo que emitió la Resolución N°280/2025 de fecha 10 de diciembre de 2025, que rechazó fundadamente la solicitud de exención de estacionamientos.
- XI. Que mediante ingreso realizado en la Dirección de Obras Municipales con el N°202505970 de fecha 19 de diciembre de 2025, don Gonzalo Lazo Sepúlveda y don Gonzalo Seemann Erazo presentaron Recurso de Reposición de fecha diciembre de 2025 en contra de la Resolución N°280/2025 de fecha 10 de diciembre de 2025, que rechazó fundadamente la solicitud de

- exención de estacionamientos contenida en la Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva PON 5418.
- XII. Que el Recurso de Reposición de fecha diciembre de 2025 fue acompañado de un Informe de Justificación de fecha Diciembre de 2025, suscrito por don Gonzalo Lazo Sepúlveda y don Gonzalo Seemann Erazo, cuyos contenidos reformulados reemplazan al Informe de Justificación para Solicitud de Excepción – DDU 260 de fecha Septiembre de 2025, contenido en la Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva PON 5418 original.
- XIII. Que además consta que con fecha 23 de diciembre de 2025, se ingresó en la Dirección de Obras Municipales los planos y demás documentación para dar respuesta a las observaciones contenidas en el Acta de Observaciones de fecha 11 de diciembre de 2025, correspondiente a la Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva PON 5418.
- XIV. Que no obstante consta que el Recurso de Reposición de fecha diciembre de 2025, y el Informe de Justificación de fecha Diciembre de 2025, fueron ingresados en la Dirección de Obras Municipales dentro del plazo previsto en el Artículo 59 de la Ley N°19.880, no es menos cierto que la documentación que forma parte de los mismos y les da sustento, esto es, la respuesta a las observaciones contenidas en el Acta de fecha 11 de diciembre de 2025, solo fue presentada el día 23 de diciembre de 2025, fuera de plazo legal. De este modo, la Dirección de Obras Municipales entiende que en el caso se ha producido un fraccionamiento del Recurso de Reposición, cuyos antecedentes solo han sido completados fuera de plazo legal.
- XV. Que sin perjuicio de lo expuesto y abordando derechamente el fondo el asunto, es necesario señalar que el Recurso de Reposición de fecha diciembre de 2025, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el N°202505970 de fecha 19 de diciembre de 2025, precisa y aclara que la solicitud presentada no tiene por objeto autorizar el emplazamiento de estacionamientos en el antejardín, ni fuera de la línea de edificación, o en áreas no permitidas por la normativa vigente, materias que efectivamente fueron reformuladas en el un Informe de Justificación de fecha Diciembre de 2025. Sin embargo, consta en el plano de planta "PLANO CIERRE PERIMETRAL" contenido en la lámina L12, Versión DOM de fecha 18/12/25, ingresado el día 23 de diciembre de 2025, junto a la restante documentación para dar respuesta a las observaciones contenidas en el Acta de fecha 11 de diciembre de 2025, que se mantienen tres (3) estacionamientos proyectados en la franja de antejardín y parcialmente emplazados fuera de la línea de edificación, lo que contraviene la normativa vigente.
- XVI. Que para los efectos de estudiar la solicitud de aplicar la exención de estacionamientos prevista en el artículo 2.4.1, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se deben considerar tanto los argumentos técnicos contenidos en el Informe de Justificación de fecha Diciembre de 2025, como la información contenida en los planos y restante documentación de la Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva PON 5418, puesto que conforman un conjunto unitario que debe resultar coherente y congruente, lo que en este caso no se ha cumplido, tal como se ha expuesto.
- XVII. Que, conforme a lo desarrollado en los párrafos anteriores, esta Dirección de Obras Municipales ha arribado a la conclusión que no se han aportado nuevos antecedentes que permitan modificar lo concluido en la Resolución N°280/2025 de fecha 10 de diciembre de 2025, por lo que el Recurso de Reposición de fecha diciembre de 2025, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el N°202505970 de fecha 19 de diciembre de 2025, suscrito por don Gonzalo Lazo Sepúlveda y don Gonzalo Seemann Erazo, debe ser rechazado.

RESUELVO:

1. **RECHAZAR**, el Recurso de Reposición de fecha diciembre de 2025, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el N°202505970 de fecha 19 de diciembre de 2025, suscrito por don Gonzalo Lazo Sepúlveda y don Gonzalo Seemann Erazo, respecto de la Resolución N°280/2025 de fecha 10 de diciembre de 2025, que rechazó fundadamente la solicitud de exención de estacionamientos contenida en la Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva PON 5418, ingresada en la Dirección de Obras Municipales con fecha 16 de octubre de 2025.
2. **NOTIFICAR**, la presente Resolución a don Gonzalo Lazo Sepúlveda y don Gonzalo Seemann Erazo.
3. **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.

4. **INCORPORAR**, la presente Resolución al expediente técnico de Solicitud de Permiso de Edificación de Obra Nueva PON 5418, ingresada en la Dirección de Obras Municipales con fecha 16 de octubre de 2025, por el profesional competente arquitecto, don Germán Seemann Erazo, para el inmueble ubicado en Avenida Borgoño N°21.830, sector de Borde Costero, Concón, Rol de Avalúo N°3451-5 de esta Comuna, propiedad de don Gonzalo Andrés Lazo Sepúlveda.

CONCÓN, ENERO 14 DE 2026.



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

AIRR/airr.

- Interesado. (gonzalo@watermanchile.cl) / (german@germanseemann.com.)
 - Expediente Técnico PON 5418/2025 (Rol N°3451-5).
 - Archivo Correlativo
 - Catastro.
- (RES_RECHAZA REPOSICIÓN ESTACIONAMIENTOS_ROL 3451-5 – 202505970).