

RESOLUCIÓN N° 130/2026.

REF: REMITE INFORME RESPECTO DE LA SOLICITUD DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN. ROL DE AVALÚO N°3401-2.

VISTOS:

1. El expediente técnico de solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación, rotulado RAAON-4975, patrocinado por el profesional competente arquitecto, don Abraham Senerman Lamas, correspondiente a la propiedad ubicada en Avenida Borgoño N°20545, sector Borde Costero, Concón, Rol de Avalúo N°3401-2, propiedad de Sociedad de Inversiones PORTOALTO Limitada.
2. El Acta de Observaciones emitida con fecha 22.04.2025, por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concón.
3. Los antecedentes ingresados por el Solicitante a fin de dar respuesta a las observaciones informadas por esta Dirección de Obras Municipales.
4. Las disposiciones contenidas en el Plan Regulador Comunal de Concón, aprobado por Decreto Alcaldicio N°1193 de fecha 11 de mayo de 2017, publicado en el Diario Oficial el 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 administrativas, legales y técnicas vigentes sobre la materia.

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante el expediente técnico RAAON-4975, patrocinado por el profesional competente arquitecto, don Abraham Senerman Lamas, ingresado en la Dirección de Obras Municipales de Concón, se solicitó la aprobación de un anteproyecto de edificación destinado a equipamiento de servicios y comercio, para la propiedad ubicada en Avenida Borgoño N°20545, sector Borde Costero, Concón, Rol de Avalúo N°3401-2, propiedad de Sociedad de Inversiones PORTOALTO Limitada.
2. Que, luego de revisados y estudiados los antecedentes, esta Dirección de Obras Municipales emitió el Acta de Observaciones de fecha 22 de abril de 2025.
3. Que, a fin de dar cumplimiento a las observaciones recibidas, 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 de observaciones emitida el día 22 de abril de 2025.
4. Que, la Observación 1, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, en coherencia a lo establecido en el artículo 5.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las plantas y elevaciones se deben informar en condición de siluetas que definan las edificaciones y demás características que permitan verificar el cumplimiento normativo aplicable, toda vez que el pronunciamiento de esta Dirección deberá recaer únicamente sobre las Normas Urbanísticas. Se agregó que, la presentación supera los alcances del citado articulado, desarrollando y/o detallando en los planos algunas materias propias de la tramitación de un Permiso de Edificación Obra Nueva, incluyendo detalles interiores y/o de distribución, que no corresponde revisar o aprobar a nivel de anteproyecto. Conforme a lo expuesto, la presentación deberá ser presentada a nivel de siluetas. Por su parte, el solicitante respondió que se simplifican todas las plantas eliminando ejes, líneas de cortes y demás simbología arquitectónica sobrante. Luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que, en los nuevos planos, Lámina A01 y Láminas A03 a A08, que contienen las plantas de la edificación, se subsana la observación informada en el numeral 1, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.

5. Que, la Observación 2, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, en la Planta de Emplazamiento se informa respecto a un proyecto que, conforme a la lectura del plano, se emplaza en dos predios (rol de avalúo 3401-1 y 3401-2). Lo anterior, no se encuentra declarado en el formulario de solicitud ni en las viñetas de los planos, donde solo se indica el Rol N°3401-2. Se agregó que, debe aclarar y concordar la información, pudiendo considerarse la posibilidad que el anteproyecto se encuentre condicionado a fusión predial, materia que en todo caso debe constar en el respectivo Formulario de Solicitud. Por su parte, el solicitante respondió señalando que, se trata de un solo predio con dos roles, una clara anomalía, pues antiguamente funcionaba un restaurant con un rol y una hostería con el otro rol. Y agrega que, el predio sin embargo es uno solo y que nunca se formalizó una subdivisión. Además, declara que, para efectos prácticos utilizarán el rol 3401-2, que corresponde a la antigua hostería y declara que corrige el formulario de solicitud, planos y demás documentos e informa que inicia el procedimiento de anulación del rol 3401-1 en SII y declara que el rol vigente es el 3401-2. Conforme a lo expuesto por el solicitante y en atención a la responsabilidad del propietario respecto a sus declaraciones, esta Dirección de Obras Municipales estima subsanada la observación informada en el numeral 2, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
6. Que, la Observación 3, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, en el escenario de proyectar solo en el predio rol de avalúo N°3401-2, deberá declarar el respectivo deslinde con el predio rol de avalúo N°3401-1. En este caso, el proyecto se deberá desarrollar dentro de los márgenes que definen el predio rol de avalúo N°3401-2 sin afectar el predio contiguo y sin informar respecto a las edificaciones emplazadas en el predio rol de avalúo N°3401-1. Por su parte, el solicitante respondió señalando que, no declaran división de roles pues no son territoriales, si no actividades comerciales distintas, como expresaron, en el punto anterior el anteproyecto se desarrollará en el rol 3401-2 y declaran que se ha iniciado procedimiento de anulación del rol 3401-1 en SII. Conforme a lo expuesto por el solicitante y en atención a la responsabilidad del propietario respecto a sus declaraciones, esta Dirección de Obras Municipales estima subsanada la observación informada en el numeral 3, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
7. Que, la Observación 4, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, en el Plano de Planta de Emplazamiento se han declarado algunas edificaciones rotuladas como, Edificación Existente, las que además no han sido incluidas en los correspondientes cuadros de superficie edificada. Algunas de ellas incluso se extienden fuera de lo que aparentemente sería el deslinde predial. Al respecto, cabe señalar que el artículo 1.1.2 OGUC, establece como “Edificación existente”, edificio que cuenta con permiso y recepción definitiva o aquel construido con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N°4.563. Y se precisa que, en actual presentación no aporta información, que respalde las edificaciones que declara como existentes. Visto lo expuesto, se deberá acreditar documentalmente la condición de “Edificación Existente”, incorporando la información correspondiente en los cuadros de superficie. Caso contrario, se deberán proponer las adecuaciones normativas que permitan acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas del sector. Por su parte el solicitante, declara que elimina de la planimetría todas las obras sin permiso y recepción definitiva tal cual establece el artículo 1.1.2 de la OGUC. Luego de revisados los antecedentes presentados, en atención a lo declarado esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que los nuevos planos, Lámina A01 y Láminas A03 a A08, que contiene las plantas del proyecto, se subsana la observación informada en el numeral 4, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
8. Que, la Observación 5, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, el Plano de Emplazamiento debe definir con precisión el deslinde predial, para los efectos de acreditar los distanciamientos y otras normas urbanísticas que corresponde revisar en la etapa de anteproyecto. Se agrega que, el Plano de Emplazamiento presentado incluye dos clases de líneas segmentadas de color rojo y azul, sin que se aclare si alguna de ellas corresponde al deslinde predial. Se requiere aclarar la simbología. Además, se precisa que, el edificio debe ser efectivamente emplazado respecto del deslinde predial, incorporando las respectivas cotas de distanciamiento en los puntos más desfavorables. También se deben indicar los puntos de aplicación de las rasantes de 70°. Por su parte el solicitante respondió que, se añade rasante de 70°, simbología y se aclara que la línea segmentada roja corresponde a la propiedad, la línea azul corresponde a la línea de alta marea y el área naranja corresponde a área en beneficio fiscal de acuerdo con la nueva línea oficial. Luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 5, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, según consta en Lámina A01 y Láminas A09b.

9. Que, la Observación 6, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, se deben presentar los antecedentes o documentos que respaldan las líneas declaradas en los planos como Línea de Playa. Además, incorpora segmentos que definen polígonos sin claridad a que se refieren y sin relación a ellos otros segmentos que, según su lectura, dicen relación a los 8 m aplicables a una propiedad particular que según sus títulos de dominio señalan como deslinde el Océano Pacífico. Se deberán presentar el(los) antecedente(s) que respalde(n) las Líneas de las Mareas y de Playa que se grafican en planos, adjuntando el(los) antecedente(s) actualizado(s) que respalde(n) las mencionadas Líneas, sancionado por la autoridad marítima. Lo anterior conforme a dictamen de la Contraloría General de la República N°42203 de fecha 04 de diciembre de 2017. Además, se agregó que, sin perjuicio de lo anterior, conforme a la lectura de lo declarado, parte del proyecto se encuentra afectando la franja que define los 8 m, según detalla DDU 227/09 (MINVU). Conforme a lo anterior, el solicitante declara adjuntar documentos que precisan la Línea de Playa actual y se eliminan de acuerdo a la DDU 227/09 (MINVU) las líneas que producen confusión, acotando en su lugar los 8 mts reglamentarios, se eliminan construcciones proyectadas que interferían con franja de seguridad de 8 mts. Luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las aclaraciones y correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 6, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
10. Que, la Observación 7, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, deberá acreditar y precisar en los planos las líneas que definen el ensanche de la Avenida Borgoño, debiendo necesariamente acreditar el emplazamiento de la faja de afectación, prestando especial atención a lo establecido en el artículo 28 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, toda vez que la presentación no contiene información que sustente detalles y precisiones respecto a su emplazamiento. Además, se precisó que, la superficie del terreno a considerar para el cálculo de las variables urbanísticas no debe incluir el área afecta a utilidad pública. Corregir y acreditar en coherencia. En atención a ello, el solicitante declara que, grafica franja de expropiación en color naranja y se incluye en los planos simbología específica. Todo ello debido al ensanche de Av. Borgoño. El diseño vial graficado corresponde al aprobado y se encuentra vigente, se tomó el diseño MOP-MINVU para el ensanche de Av. Borgoño, por lo tanto se ha respetado lo establecido en el Art. 28 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. El citado plano ha sido obtenido de la DOM de Concón y se ha coordinado con el levantamiento topográfico siendo totalmente coincidentes. Luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 7, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
11. Que, la Observación 8, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, en los planos de anteproyecto se han declarado diversas dependencias, estacionamientos y las "Edificaciones Existentes" en la franja de antejardín. Además, se agrega que, conforme al instrumento de planificación territorial vigente, no está permitido el emplazamiento de estacionamientos y/o construcciones en la Franja de Antejardín. A su vez se precisa que, en los antejardines fijados en los planes reguladores, sólo podrán efectuarse las construcciones que estén expresamente admitidas en el Instrumento de Planificación Territorial o que estén expresamente admitidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Art. 122 LGUC). Lo anterior, conforme a las obras que se declaran afectando la citada franja, según la lectura de los antecedentes. Las obras en comento se deben proyectar a partir de la Línea de Edificación, resguardando la condición de la Franja de Antejardín, área regulada por el Instrumento de Planificación Territorial. En atención a ello, el solicitante declara que, se eliminan las "Las Edificaciones Existentes" así como los estacionamientos en antejardín tal cual establece el Art. 122 LGUC. Conforme a lo declarado y luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que los nuevos planos, Lámina A01 y Láminas A03 a A08, que contienen las plantas de la edificación, se subsana la observación informada en el numeral 8, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.

12. Que, la Observación 9, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, respecto de lo señalado en el numeral anterior, observación 8, se precisaron los alcances de la definición de “fachada”, “fachada con vano” y “piso subterráneo”, contenidas en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y las restricciones establecidas en Art. 7 del Plan Regulador Comunal vigente. Lo anterior considerando, entre otros, la rotulación de una lámina como “Cabida Arquitectura Subterráneo 1”, obras que no han acreditado la condición de “piso subterráneo” y por cierto, emplazados en la franja de antejardín, sin dar cumplimiento a las restricciones establecidas en el Instrumento de Planificación Territorial, en el citado articulado. Se debe aclarar o corregir la información. En atención a ello, el solicitante declara que, se adiciona lámina de subterrneidad refrendando la calidad de subterráneos 2 en este caso y un piso zócalo para cumplir la exigencia de estacionamientos requerida. Se elimina cualquier construcción en áreas de antejardín para dar cumplimiento al Art. 7 del Plan Regulador vigente. Luego de revisados los antecedentes presentados, Láminas A01 a A08, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 9, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
13. Que, la Observación 10, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, se deben incluir planos de elevaciones a nivel de siluetas, que definan las edificaciones propuestas y sus características, acreditando el cumplimiento normativo aplicable, toda vez que el pronunciamiento de esta Dirección de Obras Municipales deberá recaer exclusivamente sobre las Normas Urbanísticas. Además, se precisa que, la presentación no aporta información y presenta cortes que superan los alcances del artículo 5.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, desarrollando y/o detallando materias propias de la tramitación de un Permiso de Edificación Obra Nueva. Además, presenta un plano rotulado “Cabida Secciones Normativas”, que no aporta información conforme a los requisitos establecidos en el citado articulado. Y se señala que debe acreditar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas aplicables, toda vez que, por ejemplo, no se ha informado respecto a la aplicación de rasantes, respectivos distanciamientos y niveles de aplicación. Por su parte, el solicitante respondió señalando que, se incluyen planos de elevación a nivel silueta para verificar el cumplimiento de la normativa aplicable. Se grafican distanciamientos, líneas normativas y rasantes con cota de aplicación. Conforme a lo declarado por el solicitante y luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado en las nuevas Láminas A09 y A09b, que las correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 10, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
14. Que, la Observación 11, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, no hay claridad respecto a los niveles de las cotas topográficas graficadas y su concordancia con el levantamiento topográfico acompañado. Además, se agregó que, el proyecto se debe desarrollar claramente dentro de la envolvente imaginaria proyectada a 7,00 m de altura medidos a partir del terreno natural. Y que deberá presentar coherencia respecto a cada uno de los preceptos que permiten la aplicación de la norma de excepción, descrita en los términos que señala la aplicación de los beneficios establecidos en el Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sobre terrazas y elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios y pisos mecánicos, toda vez que su aplicación es restrictiva (Circular DDU 456/2021). Lo anterior, considerando que, conforme a la lectura de los antecedentes el edificio propuesto no puede superar los alcances de los beneficios establecidos para sobrepasar la altura máxima permitida en el sector. Aclarar y corregir la información, toda vez que parte de la edificación supera la altura máxima permitida. En atención a ello, el solicitante declara que, existe claridad respecto de las cotas topográficas graficadas y su concordancia con el levantamiento topográfico. Se añade simbología numérica grande a cada cota para facilitar su lectura y concordancia. Se adjunta DDU 456 del 25/02/2021. Normas actualizadas hacen utilizable 100% de la terraza en azotea. La sala de máquinas de ascensores cumple porcentaje máximo admisible, (menor al 25% azotea), y podría, eventualmente, sobrepasar los 3,50 mts de altura que anteriormente correspondía al máximo permitido. (Se resuelve mantener los 3,50 mts). Luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las correcciones en Láminas A09 y A09b, subsanan las observaciones informadas en el numeral 11, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.

15. Que, la Observación 12, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, deberá acreditar la condición de "Piso Subterráneo" que se asigna a los niveles rotulados como "S1", "Z", debiendo considerar que el Plan Regulador Comunal, establece restricciones respecto al emplazamiento de los subterráneos. Lo anterior en atención al Art. 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que establece: "Primer piso: planta o nivel de un edificio que está inmediatamente sobre el nivel del suelo natural o del suelo resultante del proyecto si fuere más bajo que el terreno natural o inmediatamente bajo éste si parte del piso está parcialmente enterrado en menos de un 50% de sus paramentos exteriores y no cumple las condiciones para ser considerado piso subterráneo". En atención a ello, el solicitante declara que, se anexa lámina de subterrneidad y se recogen los subterráneos para dejarlos a 2,50 mts como máximo cerca de los límites de la propiedad, con excepción de la rampa de bajada según Art. respectivo. Conforme a lo declarado por el solicitante y luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las correcciones en las nuevas Láminas y en específico según lo declarado en Lámina A02, subsanan las observaciones informadas en el numeral 12, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
16. Que, la Observación 13, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, si bien el Art. 1.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece las responsabilidades respecto al cálculo de las superficies, se debe señalar que conforme a la lectura de los antecedentes es claro que el proyecto no ha informado respecto a la totalidad de superficies proyectadas. Además se precisa que, respecto al volumen proyectado sobre el nivel de cubierta, se debe aclarar, toda vez que si bien el artículo 2.6.3 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que el piso mecánico no se contabilizará para el coeficiente de constructibilidad, es dable advertir que constituye superficie edificada que debe declarar en los respectivos cuadros de superficie, en coherencia al artículo 5.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás normativa aplicable. Además, se agrega que se observa una inconsistencia con las superficies declaradas en el formulario de solicitud. En atención a ello, el solicitante declara que, se agrega al resumen de superficies la sala de máquinas, se revisan estas últimas y se entrega un nuevo resumen de superficies. Se corrige solicitud que incurría en error. Luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 13, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
17. Que, la Observación 14, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, para el cálculo del coeficiente de ocupación de suelo, se consideraran todas la plantas o niveles que cumplan con la condición establecida en la definición de "primer piso", independiente de la denominación que tenga cada nivel. Por lo tanto, se considerará la sumatoria de los planos horizontales en contacto con el suelo natural o resultante, excluyendo por cierto aquel que cumpla con las condiciones para ser considerado "piso subterráneo". También se considerarán los "Edificios Existentes" cuyos permisos se acrediten. Y se agrega que, se deberá verificar la condición del piso rotulado como "zócalo" y los alcances respecto a las variables urbanísticas aplicables, artículos 5.1.10, 5.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Cabe señalar que el cálculo declarado en planos no es coherente con lo declarado en punto 5.1 del formulario de solicitud "superficie ocupación solo en primer piso", que conforme a lo declarado en planos es la superficie del piso rotulado como "zócalo". En atención a ello, el solicitante declara que, se recalcula el coeficiente de ocupación de suelo de acuerdo a los artículos 5.1.10 y 5.1.11 de la OGUC, según pto. 13 anterior, se corrige solicitud. Luego de revisados los antecedentes presentados, en específico según lo declarado en Lámina AO1 y A02, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 14, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
18. Que, la Observación 15, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, el Plan Regulador Comunal vigente establece la altura máxima para los cierros que enfrenten espacios públicos. Por lo tanto, se debe aclarar si el proyecto contempla cierros hacia la vía pública, debiendo centrar información en acreditar la altura máxima permitida en los tramos que enfrentan espacios públicos. En la Planta de Emplazamiento se indicarán, además, los accesos peatonales y vehiculares desde la vía pública. En atención a ello, el solicitante declara que, se indican los accesos peatonales y vehicular, se aclara que no hay cierros contemplados. Luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 15, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.

19. Que, la Observación 16, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, en atención a los usos permitidos y lo establecido en el artículo 2.1.33 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que define las clases de equipamiento, que para el “Esparcimiento”, se indica establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas, tales como: parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares. Y se precisa que el Equipamiento de Esparcimiento se encuentra prohibido en el sector. Lo anterior considerando que parte del cálculo de estacionamientos lo refiere al citado equipamiento. En atención a ello, el solicitante declara que, se cambia el uso de suelo permitido eliminando “esparcimiento” y adicionando servicios, los cuales si son aceptados en el sector. Luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 16, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
20. Que, la Observación 17, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, deberá aclarar el destino o los destinos propuestos en concordancia al instrumento de planificación territorial vigente y conforme a los conceptos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. También en coherencia con ello, deberá acreditar el cálculo de estacionamientos de vehículos motorizados y bicicletas. Además, se precisó que, conforme a lo declarado en planos, por ejemplo, la actividad restaurante se encuentra permitida y corresponde al equipamiento de comercio. A modo de ejemplo, el equipamiento de culto y cultura contempla como actividades permitidas solo los centros culturales, museos y centros de exposiciones. Aclarar y corregir lo que corresponda. En atención a ello, el solicitante declara que, se aclaran destinos propuestos, (restaurant y servicios) se recalculan estacionamientos para vehículos motorizados y bicicletas. Luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 17, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
21. Que, la Observación 18, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, respecto a los estacionamientos requeridos que proyecta en el nivel rotulado como Subterráneo 1, Estacionamiento (estac. 40) no permite la operatividad de estacionamientos dobles y otros que conforme a su emplazamiento también se interfieren entre si (estac. 16B, 17B, 35B, 36), en atención al art. 2.4.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. A su vez, se precisó que, conforme a la lectura de los planos, el estacionamiento para discapacitados (estac.41) no da cumplimiento a la franja de circulación segura, en atención al módulo definido en el artículo 2.4.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En atención a ello, el solicitante declara que, se eliminan estacionamientos dobles y se reorganizan las plantas respectivas. Cumple con Art. 2.4.2 de la OGUC. Luego de revisados los antecedentes presentados, en específico las Láminas A03 y A04, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 18, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
22. Que, la Observación 19, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, los Cuadros de Superficies, deben informar respecto al Cálculo de Carga de Ocupación respecto a todos los recintos considerados ocupados por personas, conforme a lo definido en el Art. 4.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Al respecto, los destinos no considerados en la tabla que consta en el citado articulado, deberán asimilarse a los allí señalados, siendo dable advertir que las áreas externas susceptibles de ocupación, deberán asimilarse a aquellos más restrictivos, conforme al destino proyectado. Considerar que el cálculo define cantidad de personas, debiendo indicar un número entero. Además, se precisa que, lo anterior, no se encuentra informado en planos, y que deberá coherentemente declararlo en el respectivo formulario de solicitud. Por su parte, el solicitante declara que, se adiciona columna de cálculo de carga de ocupación para todos los pisos de acuerdo al artículo 4.2.4 de la OGUC. Se llevan a números enteros los resultados del cálculo, no así los empleados para operatoria. Luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 19, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.

23. Que, la Observación 20, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, en el Formulario de Solicitud ha declarado una carga de ocupación de 5387,4 personas. Respecto a la carga de ocupación, cabe advertir que, si el cálculo es superior a 100 personas, el proyecto debe ser considerado como edificio de uso público, debiendo cumplir con requerimientos específicos en su oportunidad y debiendo verificar los cálculos referidos a la Ley de Aporte, conforme establece la Circular DDU 447/2020 MINVU. Al respecto, se precisó que, la gráfica de la franja de espacio público a considerar, se debe determinar conforme establece la Circular Ord. N° 0405/17.06.09, DDU-Específica N° 13/2009 MINVU, Ley N° 20.958. La presentación debe aportar la información correspondiente para acreditar el cumplimiento de los cálculos de aporte. En atención a ello, el solicitante declara que, se revisa cálculo Gral. de ocupación y se corrige este último. Luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 20, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
24. Que, la Observación 21, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, respecto a lo declarado en los planos, debemos precisar que no es aplicable a los destinos propuestos el concepto de densidad. No se debe confundir el concepto de densidad de ocupación para el cálculo que establece la Ley de Aporte (ocup/Há) y el concepto densidad máxima (Hab/Há) que, en atención a los destinos declarados en planos, no es aplicable. A su vez, se precisa que, el Instrumento de Planificación Territorial, no establece como norma urbanística aplicable el concepto de ocupación de pisos superiores. Lo anterior en atención a lo declarado en Cuadros de Superficies. En atención a ello, el solicitante declara que, se reemplaza el término de densidad de ocupación y se reemplazan por los términos que establece la Ley de Aportes. Luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 21, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
25. Que, la Observación 22, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, precisó que, la proposición arquitectónica en Zona Litoral Marítimo del Plan Regulador Comunal vigente se encuentra afecta al Art. 13º de la Ley N°13.364, debiendo cumplir el procedimiento aprobatorio que el cuerpo legal señala. En atención a ello, el solicitante declara que, estamos conscientes que el proyecto deberá cumplir la Ley en zona de litoral marino cuando el anteproyecto haya sido aprobado. En tal sentido, resulta evidente que el párrafo transcrito no constituye una observación de normas urbanísticas al anteproyecto presentado, tratándose en realidad de una advertencia respecto del procedimiento de aprobación para las propiedades ubicadas en el borde costero de la Comuna de Concón.
26. Que, la Observación 23, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, los Planos y Certificado de Informaciones Previas deben presentar coherencia con el lote o lotes respecto al cual se propone el anteproyecto. Se declaran edificaciones emplazadas en dos predios, sin perjuicio de lo cual, solo presenta el Certificado de Informaciones Previas del predio rol de avalúo N° 3401-2. Se debe aclarar o complementar la información. En atención a ello, el solicitante declara que, se trata de actividades económicas diferentes, los roles solo tenían propósitos recaudatorios. El terreno es uno solo. Se trata de un predio con dos actividades económicas diferentes y con dos roles pues antiguamente funcionaba un restaurant con un rol y una hostería con el otro rol. El predio sin embargo es uno solo. Nunca se formalizó una subdivisión. Para efectos prácticos utilizaremos el rol 3401-2, ya que se ha iniciado procedimiento de anulación del rol 3401-1 ante el SII. Se corrige en el Formulario de Solicitud Planos, y demás documentos. El rol vigente es el 3401-2. Solo se construirá en el rol 3401-2. Conforme a lo expuesto por el solicitante y en atención a la responsabilidad del propietario respecto a sus declaraciones, esta Dirección de Obras Municipales estima subsanada la observación informada en el numeral 23, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
27. Que, la Observación 24, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, el Expediente técnico no ha aportado Especificaciones Técnicas resumidas que sustenten la clasificación y categoría declaradas en el Formulario de Solicitud. Se debe complementar la información acompañando dichas Especificaciones Técnicas resumidas. Además, se precisa que, sin perjuicio de lo anterior, presentar planos referidos a un sistema estructural, según plano rotulado "Esquema Estructura Edificio" supera los alcances de una solicitud de aprobación de un anteproyecto de edificación, Art. 5.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En atención a ello, el solicitante declara que, se incluyen “ET Resumidas” que respaldan clasificación constructiva. Se retira plano estructural dejando debida cuenta de ello en el listado de antecedentes que se agregan, se modifican o se eliminan. Luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 24, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.

28. Que, la Observación 25, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025, expresó que, el Formulario de Solicitud se debe presentar completo. Por ejemplo, el punto 3 debe contener todos los datos del propietario, personería del representante legal. También se deben declarar los parámetros de cesiones aplicables en el punto 5.6 y 5.10. En otro orden de consideraciones, no ha declarado que el proyecto se acoja a copropiedad inmobiliaria, no obstante, en el formulario de solicitud declara superficies comunes. Todo lo anterior, en conformidad a la responsabilidad de los profesionales competentes respecto a las normativas vigentes aplicables al proyecto. Conforme a las presentes observaciones, corregir según corresponda. En atención a ello, el solicitante declara que, se corrige formulario de solicitud. Se agregan datos faltantes y se suprimen superficies comunes. Luego de revisados los antecedentes presentados, esta Dirección de Obras Municipales ha constatado que las correcciones subsanan las observaciones informadas en el numeral 25, del Acta emitida el día 22 de abril de 2025.
29. 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.
30. Que, conforme a lo detallado en los considerandos transcritos, se ha alcanzado el convencimiento que la solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación RAAON-4975, patrocinada por el profesional competente arquitecto, don Abraham Senerman Lamas, correspondiente a la propiedad ubicada en Avenida Borgoño N°20545, sector Borde Costero, Concón, Rol de Avalúo N°3401-2, propiedad de Sociedad de Inversiones PORTOALTO Limitada, ha dado cumplimiento a los requisitos administrativos y técnicos que permiten su aprobación.
31. 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 Concón 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.
32. Que, el Dictamen 023437N98 de fecha 04 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 Concón, 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.
33. 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.
34. 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-4975, patrocinada por el profesional competente arquitecto, don Abraham Senerman Lamas, correspondiente a la propiedad ubicada en Avenida Borgoño N°20545, sector Borde Costero, Concón, Rol de Avalúo N°3401-2, propiedad de Sociedad de Inversiones PORTOALTO Limitada.

RESUELVO:

1. **INFORMAR**, favorablemente la solicitud de aprobación de anteproyecto de edificación RAAON-4975, patrocinada por el profesional competente arquitecto, don Abraham Senerman Lamas, correspondiente a la propiedad ubicada en Avenida Borgoño N°20545, sector Borde Costero, Concón, Rol de Avalúo N°3401-2, propiedad de Sociedad de Inversiones PORTOALTO Limitada.
2. **ELEVAR**, los antecedentes al Sr. Presidente del Concejo Municipal de la Municipalidad de Concón, 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 Concón; al profesional competente arquitecto, don Abraham Senerman Lamas y a Sociedad de Inversiones PORTOALTO Limitada, en su calidad de propietario del predio Rol de Avalúo N°3401-2.
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, MAYO 20 DE 2026.



ALBERTO RADRIGÁN RODRÍGUEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

AIRR/airr.

- Sr. Presidente del Concejo Municipal de la Municipalidad de Concón.
 - Don Abraham Senerman Lamas.
 - Sociedad de Inversiones PORTOALTO Limitada.
 - Expediente Técnico RAAON-4975.
 - Archivo Inspección.
 - Archivo correlativo DOM.
- (RES_INFORMA ANTEPROYECTO ENSENADA LILENES)