



- f) Memorándum Interno N° 26-2017 de 14 de agosto de 2017, de Sr. Secretario Municipal a Director de Obras Municipales.
- g) Recurso de Nulidad presentado por don Rodrigo Barff Delfau en representación de doña Berenice Cacciutolo el 21 de septiembre de 2017.
- h) Oficio ORD N° 000201 de Director de Obras Municipales a don Rodrigo Barff Delfau, de fecha 29 de septiembre 2017.
- i) Memorándum Interno N° 35-2017 de fecha 02 de octubre de 2017, de Secretario Municipal a Director de Obras Municipales, informando Notificación de la Resolución N° 093-2017 efectuada el día 02 de octubre de 2017.
- j) La formulación de descargos presentada por don Rodrigo Barff Delfau, con fecha 10.10.2017
- k) Carta de don Rodrigo Barff Delfau, fechada el 02 de noviembre de 2017, en el que adjunta copia de solicitud presentada al señor Contralor Regional de Valparaíso.
- l) Oficio N° 018475 de fecha 24 de noviembre de 2017 de Contralor Regional Valparaíso, en que adjunta copia de oficio dirigido al señor Barff Delfau.

#### **4. CONSIDERANDO:**

**4.1.- Respecto a la causal: “la legalidad de la superficie edificada construida en el sector de antejardín en Avenida del Mar N° 2139, Maitencillo, comuna de Puchuncaví.”**

- a) Que analizados los antecedentes, y el diagnóstico que hace la Contraloría General de la república, en adelante La Contraloría, se puede precisar que en el terreno objeto del permiso en cuestión, donde se aplicó el artículo 121° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) para la regularización, existen 3 sectores con diferentes capacidades para recibir edificación. Por una parte, el sector declarado afecto a expropiación por la



ampliación de la Avenida del Mar, donde sí es aplicable la excepción establecida en el artículo 121° de la LGUC. Por otra parte, el sector denominado zona Z6, compuesto por la zona apta para recibir edificación y que cuenta con condiciones establecidas en el instrumento de planificación territorial y, finalmente, por la faja destinada a antejardín.

- b)** Que al considerar el concepto "Antejardín" definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) como: "área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial", se aprecia que el Plan Regulador Comunal vigente no hace precisiones respecto al uso de este sector.
- c)** Que ante el silencio del Instrumento de Planificación territorial, en adelante el IPT, o Plan Regulador Comunal Puchuncaví, se recurre a la OGUC, la que respecto al uso de los antejardines solamente establece: "Artículo 2.5.8. Siempre que el Instrumento de Planificación Territorial no lo prohíba, en los antejardines se podrá consultar caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente". Es decir, traslada la definición de los usos al Instrumento de Planificación Territorial.
- d)** Que, con todo, no aparecen antecedentes que permitan establecer la posibilidad de construir en el sector destinado a antejardín, excepto la facultad que le otorga el artículo 124° LGUC, lo que no es aplicable al caso.
- e)** Considerando la imposibilidad de regularizar las edificaciones construidas en el sector de antejardín, corresponde que este Director de Obras Municipales acoja lo instruido por la Contraloría Regional Valparaíso en su oficio N° 009060 de 01 de junio de 2017.

**4.2.- Respecto a la causal: "viabilidad de ocupar para la permanencia de personas, parte de la techumbre de la edificación construida en Avenida del Mar N° 2139, Maitencillo, comuna de Puchuncaví.", como terraza.**



a) A este respecto, se debe revisar conforme a lo establecido en el inciso vigésimo del Artículo 2.6.3 OGUC, que reza: . . “Las salas de máquinas, chimeneas, estanques, miradores, barandas o paramentos perimetrales, y similares elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida, siempre que se encuentren contempladas en el proyecto aprobado, cumplan con las rasantes correspondientes y **no ocupen mas del 20 % de la superficie de la última planta del edificio**. El piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida ni para el coeficiente de constructibilidad, siempre que se ubique en la parte superior de los edificios y se contemplen paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior.

b) Corresponde analizar la jurisprudencia aplicable, para el caso la Circular del Departamento de Desarrollo Urbano, en adelante DDU N° 316 de fecha 19.07.2016, modificada por la Circular DDU 379 del 03.10.2017, basada en lo establecido en Dictamen N° 033338 N17 de la Contraloría General de la República.

c) Que la edificación se encuentra en zona Z6 del Plan Regulador Comunal, con destino distinto a residencial, por lo que procede limitar una altura de 7,0 m, aspecto que cumple ampliamente la edificación cuestionada.

#### **4.3.- Respecto a ambas causales:**

a). Que para declarar la irregularidad del citado Permiso N° 024-2017, procede aplicar el procedimiento de invalidación conforme a lo establecido en el artículo 53° de la Ley 19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

b) Que no ha transcurrido un plazo mayor a 2 años desde la dictación del Acto Administrativo cuestionado.



5. Las facultades que me confieren el DFL 458/75 MINVU Ley General de Urbanismo y Construcciones, el DS 47/92 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUyC), y la Ley 19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado,

**RESUELVO:**

a) **ESTABLECER**, que respecto la causal: “la legalidad de la superficie edificada construida en el sector de antejardín en Avenida del Mar N° 2139, Maitencillo, comuna de Puchuncaví.”, amerita declarar la invalidación del Permiso N° 024-2017, ya citado.

b) **ESTABLECER**, que respecto de la causal: “viabilidad de ocupar para la permanencia de personas, parte de la techumbre de la edificación construida en Avenida del Mar N° 2139, Maitencillo, comuna de Puchuncaví.” como terraza, no amerita ser establecida como causal de invalidación del Permiso N° 024-2017.

c) **INVALIDAR**, El Permiso de Ampliación N° 024-2017 del 09.03.2017, y consecuentemente el Certificado de Recepción N° 0827-2017 de fecha 31.03.2017.

d) **ESTABLECER**: de acuerdo a lo señalado en el art. 41 de la Ley 19880, que aquellos que sientan afectados sus derechos con la dictación de la presente resolución, podrán interponer los recursos de reposición y reclamo de ilegalidad ante el Alcalde, dentro de los plazos que señala la legislación vigente, sin perjuicio de su derecho de interponer los recursos que le



**e) INFORMAR:** el contenido de esta Resolución y enviarles copia íntegra de ella a las siguientes autoridades:

- Al Sr. Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo;
- A la Sra. Alcaldesa Municipalidad de Puchuncaví.
- Al Sr. Contralor Regional Valparaíso.

**f) NOTIFICAR:** la presente Resolución a doña Berenice Cacciuttolo Pinochet ó quien actué en su nombre, conforme a la Ley.

  
**EDUARDO A. ORTIZ SILVA**  
**DIRECTOR DE OBRAS**

EAOS/NASL