

C.A. de Valparaíso

Valparaíso, nueve de enero de dos mil veintitrés.

Visto:

En folio 1, comparece el abogado Eduardo Gómez Salazar, en representación de don **Joaquín Cea Medel**, quien deduce de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley N° 18.695, reclamo de ilegalidad en contra del Decreto Alcaldicio N°1095/2021, dictado por la alcaldesa de la **Ilustre Municipalidad de La Cruz**, por el cual se rechazó el reclamo de ilegalidad, deducido en sede municipal, manteniendo vigente la Resolución N°39-2021, de 09 de julio de 2021, del Director de Obras Municipales de La Cruz, por la que se otorgó permiso de obra nueva a la Inmobiliaria Veas La Cruz SpA, para construir 4 edificios de 4 pisos, con destino habitacional, dos locales comerciales y portería, con una superficie de 9.977,72 m², ubicado en Avenida 21 de Mayo N°3.895 de la citada comuna. Dicho permiso fue tramitado en el expediente DOM N°70-2021 y corresponde al Rol SII 013-9.

La parte reclamante indica que es un particular agraviado por la resolución impugnada, pues es vecino del predio colindante a aquel donde se inició la obra autorizada por el permiso N°39-2021. Alega que la obra le ha ocasionado una serie de inconvenientes, problemas viales y urbanísticos. Como normas legales infringidas, invoca en primer lugar, el artículo 28 quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, puesto que la comuna de La Cruz carece de un plan regulador y por lo tanto, se debieron cumplir todos los requisitos establecidos en dicha norma, lo que no ha ocurrido. Explica que en el acto impugnado se declara que el permiso corresponde a viviendas sociales, para lo cual, de acuerdo al artículo 6.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el valor de cada vivienda no puede superar las 520 UF (400 UF más el 30% si se trata de un condominio, como es el caso). No obstante, el valor de cada una de las viviendas sociales del proyecto excede al valor permitido en la normativa citada, el que corresponde a 521,08 UF. En segundo lugar, señala que se ha infringido el artículo 2.1.17, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, ya que el Decreto Alcaldicio N°39-2021, carece del permiso de la Dirección General de Aguas y de la Asociación de Canalistas, el que es necesario ya que existe un canal que cruza el inmueble donde se emplaza el proyecto. Agrega que el certificado de informaciones previas N°63-2020, advierte sobre los riesgos que puede generar este curso de agua, pues corta el acceso al lote principal de viviendas y, además, se proyectan estacionamientos en la superficie de su recorrido, por ello, debiera ser considerado como área de riesgo, requiriendo un estudio fundado. En tercer lugar, a su juicio, se han infringido los artículos 3.1.4 y 3.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, ya que se omitió la declaración de áreas de restricción o de riesgos que afecten al terreno o a las áreas colindantes y sus respectivas obras de protección, habiendo



sido exigidas por el Director de Obras Municipales, en el certificado de informes previas. Señala también como norma infringida, el artículo 5.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, ya que en los planos de emplazamiento de los edificios del proyecto no se observan las medidas de sus distancias hacia los deslindes respectivos, ni entre los edificios. Tampoco se ven los puntos de aplicación de rasantes ni sus cotas con relación al nivel de suelo natural. Además, no es claro su acceso y el cierre, individualizando otros elementos que no han sido especificados. Finalmente, indica como norma infringido, el artículo 10 de la Ley N°19.300, en relación al artículo 3 del Reglamento SEIA, ya que previo a autorizar el permiso de edificación, debió someterse el proyecto al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

A folio 7, se tuvo como tercero coadyuvante de la parte reclamada, a la **Inmobiliaria Veas La Cruz SpA**, la que remitió informe, el que consta a folio 8, de los antecedentes virtuales.

A folio 9, comparece don Sergio Anders Torres, abogado, en representación de la **Ilustre Municipalidad de La Cruz**, solicitando el rechazo del reclamo de ilegalidad, con costas. Aduce que, a su juicio, el reclamo en sede administrativa se habría interpuesto extemporáneamente. Dice que el artículo 151 de la Ley N°18.695, señala en su letra a) que este reclamo debe ser deducido dentro del plazo de 30 días, contados desde la publicación de la resolución impugnada. Cita la jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema, Rol 19.234-2019, conforme a la cual en este caso -tratándose de un acto que no se notifica al interesado y que tampoco es publicado-, el plazo debe contarse desde su dictación. En tal sentido, teniendo presente que el permiso de edificación N°39, fue otorgado con fecha 09 de julio de 2021, y el reclamo de ilegalidad municipal fue presentado el día 22 de septiembre de 2021, es extemporáneo. Explica que el recurrente señala que funda su reclamo en el artículo 151, letra b) de la ley N°18.695, indicando que tiene la calidad de particular agraviado, justificado en que es vecino del predio colindante en el cual se ejecuta la obra que autoriza el permiso de edificación, pero no describe la forma en que le afecta dicho proyecto.

En lo que respecta al reclamo deducido ante esta Corte de Apelaciones, no señala con precisión las razones por las cuales el acto impugnado le perjudica, según lo que dispone el artículo 151, letra d), de la Ley N°18.695, por lo que lo no se ha cumplido dicha norma, de lo que se deriva que la acción adolece de un defecto de fondo, lo cual hace que sea improcedente.

Manifiesta, en relación con las normas urbanísticas que a juicio del reclamante habrían sido infringidas que, el Director de Obras Municipales, tiene facultades legales de carácter resolutivo en las materias que son de su competencia, ejerciendo sus funciones de manera desconcentrada. Señala que, en concordancia con lo anterior, el Decreto Alcaldicio N°1095-2021, que rechaza, en sede municipal, el



reclamo interpuesto en contra del permiso de edificación N°39-2021, tiene como principales argumentos aquellos informados por la Dirección de Obras, en relación al fondo de la materia reclamada que constituyen los mismos fundamentos que se invocan en sede judicial, por lo que, las normas citadas como infringidas. En lo que concierne a la tasación de las viviendas, dice que se hizo por la Dirección de Obras Municipales de conformidad al artículo 6.1.4 de la Ordenanza, en relación a los estimados iniciales de superficie ingresados por la titular del proyecto, ajustándose los valores al proyecto final, para luego de realizar la operación aritmética correspondiente, determinándose que la tasación de cada unidad es de 456.20 U.F., cumpliendo con la exigencia de la ordenanza.

Respecto de la carencia de permiso sectorial el análisis que hace la DOM es respecto del cumplimiento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no siendo aplicable al caso que el proyecto carezca de las condiciones establecidas, como áreas de riesgo. Además, atendida la capacidad de porteo del canal, la que es inferior a 500 litros por segundo, la autorización de intervención corresponde a la Asociación de Canales de Calle Larga y Pochay, no a la Dirección General de Aguas, y aquella es exigible al momento de la recepción definitiva de las obras de edificación, por parte de la Dirección de Obras Municipales.

En relación a la exigencia de medidas de prevención de riesgos, indica que en la comuna de La Cruz no existe un instrumento de Planificación Territorial que establezca cuáles son las áreas de riesgo, por lo tanto si el certificado de informaciones previas contempla que se debe prever esa situación, ello es para el evento que exista una zona de riesgo. Expresa que el Condominio Lomas de La Cruz en que reside el reclamante, mantiene un canal entubado de acuerdo a lo aprobado por la Asociación de Canales Pochay y Calle Larga, mismos términos que serán exigidos al titular del proyecto que se impugna.

Sobre la reclamación de vulneración a lo establecido en el artículo 5.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la Dirección de Obras ha indicado que los requisitos señalados en el citado artículo son los mínimos que debe tener la planimetría que se presenta, y atendida la envergadura del proyecto es imposible que se incluya en un solo plano, por lo que se debe ver la planimetría en su totalidad para verificar el cumplimiento de la normativa urbanística, en este caso el legajo de 23 planos que formaban parte del expediente en que consta el permiso de edificación N°39-2021. Adicionalmente el proyecto tiene informe favorable de revisor independiente N°143, de fecha 23 de abril de 2021, por lo tanto fue revisado desde el punto de vista del cumplimiento de la normativa urbanística y técnica. Por último, en relación al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, la titular del proyecto recurrió al SEA de la Región de Valparaíso por medio de una consulta de pertinencia en la que se resolvió que el proyecto no



debía ingresar al Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental en forma obligatoria. Termina solicitando disponer el total rechazo del reclamo de ilegalidad, con expresa condenación en costas.

Por resolución de 07 de enero de 2022, se recibió la causa a prueba.

La parte reclamante rindió prueba documental, acompañada en folio 1:

1.- Copia permiso de edificación N° 39/2021 DOM Municipalidad La Cruz.

2.- Copia de reclamo de Ilegalidad interpuesto ante la Alcaldesa de la Municipalidad de La Cruz.

3.- Copia Decreto Alcaldicio N° 1095 de la Municipalidad de La Cruz.

En folio 30, acompañó con citación Informe Técnico Resolución Loteo DFL 2 con construcción simultanea N°03/21 Permiso de Edificación N°39/21, elaborado por el Arquitecto y Perito Judicial don Rodrigo Andrés Friz Grandjean.

La parte reclamada rindió la prueba testimonial que consta en folio 52 y prueba documental que consta en folio 29:

1.- Copia Decreto Alcaldicio N° 1095 de la I. Municipalidad de La Cruz, de fecha 15 de octubre de 2021, suscrito por la Alcaldesa doña Filomena Navia Hevia, en la cual se resuelve fundadamente rechazar el Reclamo de Ilegalidad municipal interpuesto por vecino del Condominio Lomas de La Cruz.

2.- Copia Resolución Exenta N° 1060, de fecha 13 de enero de 2021, emitido por el Director SERVIU Región de Valparaíso, en que se sanciona el convenio D.S. N° 19 (V. y U.) del 2016, celebrado entre el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso y la entidad desarrolladora Inmobiliaria Vías La Cruz SpA para el Proyecto habitacional Condominio Caminos del Aconcagua, de la comuna de La Cruz.

3.- Informe Reclamo de Ilegalidad Permiso de Edificación PON N° 39/2021, con antecedentes tenidos a la vista de Dirección de Obras de la Municipalidad de La Cruz

El tercero coadyuvante rindió prueba documental que consta en folio 8:

1.- Certificado de Informaciones Previas 94/2019/DOM La Cruz, de 17 de junio de 2019

2.- Resolución 1503/2020/M. de Vivienda y Urbanismo, de 19 de octubre de 2020, que aprueba proyectos seleccionados del llamado a concurso nacional segundo cierre año 2020, correspondiente al Programa de Integración Social y Territorial

3.- Convenio entre SERVIU Valparaíso e Inmobiliaria La Cruz, de 21 de diciembre de 2020.

4.- Resolución 160/2021/SERVIU Valparaíso que sanciona Convenio anterior.



5.- Resolución 01/2021/DOM La Cruz, de 12 de enero de 2021, que aprueba anteproyecto de edificación.

6.- Intercambio de correos entre ejecutivos de Inmobiliaria Vías y José Antonio Ortiz, abogado del Condominio Lomas de La Cruz, entre 10 de febrero y 17 de marzo de 2021.

7.- Certificado de Revisor Independiente Carlos Cepeda Canales, de 28 de mayo de 2020.

8.- Cartas de Inmobiliaria Vías a SERVIU Valparaíso, de 1 y 2 de abril de 2021, que informa sobre cambios en el proyecto y solicita aprobación.

9.- Acta de Aprobación de Modificaciones, de 30 de junio de 2021.

10.- Certificado de Revisor Independiente Francisco Javier Morales Feliú, de 8 de julio de 2021 (corregido).

11.- Minuta sobre Reclamo de Ilegalidad de don Francisco Javier Morales Feliú, de 4 de octubre de 2021.

12.- Certificado de Ingreso de Consulta de Pertinencia SEA Valparaíso, de 10 de junio de 2021.

13.- Resolución N° 202105101593, de 28 de octubre de 2021 del SEIA.

14.- Certificado de Gravámenes y Prohibiciones, de 22 de febrero de 2021.

15.- Set de planos presentados con ocasión de la obtención del permiso de edificación que se buscó impugnar en sede administrativa.

16.- Resolución N° 39/2021, la DOM concede permiso de edificación al proyecto ‘Condominio Caminos del Aconcagua’.

En folio 60 se informa por la **Fiscal Judicial, Señora Jacqueline Nash**, quien fue del parecer de rechazar el reclamo por aspectos formales, por su extemporaneidad y por carecer de legitimación activa el reclamante y porque no se divisan ilegalidades en el pronunciamiento del Decreto Alcaldicio N°1095-2021, de fecha 15 de octubre de 2021.

Se trajeron los autos en relación.

Con lo relacionado y considerando.

1.- En cuanto a la objeción documental:

Primero: Que en folio 32, el tercero coadyuvante objetó el Informe Técnico Resolución Loteo DFL 2 con construcción simultánea N°03/21 Permiso de Edificación N°39/21, acompañado por la parte reclamante en folio 30, por considerar que se trata de un documento que no emana de las partes, sino que de un tercero que no ha comparecido en el juicio y por lo tanto no se puede tener por reconocido y carece de valor probatorio, citando el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.

Segundo: Que dicha alegación será desestimada, puesto que no se funda en una causa legal, sino que apunta a cuestionar el valor probatorio del documento, cuya facultad es privativa del tribunal.

2.- En cuanto a la extemporaneidad:



Tercero: Que teniendo presente que el acto reclamado es el permiso de edificación N°39-2021, de fecha 09 de julio de 2021, y el plazo de 15 días contemplado en el artículo 151 de la Ley 18.695, debe computarse desde la publicación del acto impugnado, el plazo de 30 días venció el 23 de agosto de 2021 y habiéndose presentado el reclamo en sede administrativa el 22 de septiembre de 2021, la acción es extemporánea.

3.- En cuanto a la legitimación activa:

Cuarto: Que cabe tener presente que la reclamante solo indica en su presentación que la obra que se proyecta construir cerca de su domicilio le ha ocasionado una serie de inconvenientes, además de problemas viales y urbanísticos, sin indicar precisa y puntualmente cómo ese permiso de edificación le afecta directamente, lo que es exigido por el artículo 151 de la Ley N°18.695, compartiendo esta Corte lo informado por la señora Fiscal Judicial, en orden a que el reclamante carece de legitimación activa.

4.- En cuanto al fondo:

Quinto: Que mediante este reclamo se cuestiona la legalidad de la Resolución N°39-2021, de 09 de julio de 2021, del Director de Obras Municipales de La Cruz, por la que se otorgó permiso de obra nueva a la Inmobiliaria Veas La Cruz SpA, para construir 4 edificios de 4 pisos, con destino habitacional, dos locales comerciales y portería, con una superficie de 9.977,72 m², ubicado en Avenida 21 de Mayo N°3.895 de la citada comuna. Se alega por el reclamante, el incumplimiento de diversas normas legales, las que consisten, en síntesis, en la tasación de los inmuebles, el incumplimiento de diversas disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza y que no fue sometido a la aprobación del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Sexto: Que del mérito de los antecedentes que constan en autos, se advierte que no ha existido alguna ilegalidad en la dictación de la resolución objeto del reclamo, puesto que como lo explicó la Señora Fiscal Judicial, la tasación de las viviendas se encuentra dentro de los márgenes establecidos en el artículo 6.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En lo que respecta al incumplimiento de la Ley y de la Ordenanza del ramo, aquello no fue establecido, constando la existencia de un revisor independiente que da cuenta del respeto de tales normas y además, lo que tampoco puede ser dilucidado en esta sede que apunta a establecer la legalidad de la resolución y no a aspectos técnicos de la misma. Finalmente, atendido mediante Resolución Exenta N° 202105101593, de 28 de octubre de 2021 del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental, declaró que el proyecto no debía someterse obligatoriamente a la evaluación de impacto ambiental, no advirtiéndose alguna ilegalidad sobre este punto.

Por estas consideraciones, conforme a lo informado por la Sra. Fiscal Judicial y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1 y 151 de



la Ley 18.695; 1, 24 y demás pertinentes de la Ley 19.886, Ley 18.575 y demás normas legales aplicables, se declara:

1.- Que se rechaza la objeción documental deducida por el tercero coadyuvante en folio 32.

2.- Que se acogen las excepciones de extemporaneidad y de falta de legitimación activa opuestas por el tercero coadyuvante.

3.- Que se rechaza el reclamo de ilegalidad interpuesto por el abogado Eduardo Gómez Salazar, en representación de don **Joaquín Cea Medel**, contra la **Ilustre Municipalidad de La Cruz**.

Comuníquese, regístrese y archívese.

Nº Contencioso Administrativo-85-2021.

En Valparaíso, nueve de enero de dos mil veintitrés, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.





HEVHXDKYYXD

Pronunciado por la Quinta Sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso integrada por Ministro Alejandro German Garcia S., Ministra Suplente Ingrid Jeannette Del Carmen Alvial F. y Abogado Integrante Jose Luis Alliende L. Valparaiso, nueve de enero de dos mil veintitrés.

En Valparaiso, a nueve de enero de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 11 de Septiembre de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.