



ORD.: N° 195 /

ANT.: Resolución DOM N° 201/2025
Ord SEREMI MINVU N°594/2025
Ord DOM N°658/2025

MAT.: Art. 12° LGUC. Pronunciamiento reclamo en
contra de Resolución N°201/2025 expediente
RAAON-5533

VALPARAISO, **02 FEB. 2026**

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL.
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO

A : SRA CAROLINA PAZ VEGA MANSILLA
REPRESENTANTE DE COPEC S.A

1. Se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, la presentación suscrita por Carolina Vega Mancilla, en representación de COPEC S.A, donde interpone un reclamo en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de CONCON, en contra de la Resolución N°201 /2025 de fecha 3 de septiembre de 2025, mediante la cual rechaza la solicitud de aprobación de anteproyecto ingresado bajo el expediente N°RAAON-5233/25 de fecha 9 de mayo 2025, solicitando que esta sea dejada sin efecto y proceda a conceder la resolución de aprobación de anteproyecto
2. La presentación, expone de manera preliminar que el anteproyecto fue ingresado el 9 de mayo de 2025, acompañado de los antecedentes exigidos por la normativa, y que posteriormente, con fecha 29 de julio de 2025, se presentaron las respuestas a las observaciones contenidas en el Acta de 3 de junio del mismo año, dentro del plazo legal previsto en el artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

A continuación, señala que, pese a ello, la Dirección de Obras Municipales dictó la Resolución N° 201/2025, notificada el 4 de septiembre, rechazando la solicitud.

3. Como fundamento de la reclamación, señala que la resolución N°201, consideró que no se dio cumplimiento a la totalidad de las observaciones formuladas, particularmente las señaladas en los numerales 1.1, 1.5, 1.6 y 1.7 del Acta de fecha 03.06.2025. En dicho contexto, agrupó la argumentación en dos puntos esenciales que denominó: a) Observación N°1 y b) Observación N°2.
 - a) **Con relación al alcance de la observación denominada como N°1:** expone, que esta se refiere a la supuesta incompatibilidad del proyecto con los usos de suelo permitidos en la zona ZVLM-11, toda vez que el cuadro de la zona en comento no incluye expresamente las “Estaciones de Servicio Automotor” dentro de la categoría de equipamiento comercio. En dicho contexto, señala que esta interpretación no se ajusta a la normativa urbanística vigente, toda vez que los Certificados de Informaciones Previas emitidos por la Dirección de Obras Municipales confirman que las propiedades se encuentran en la zona ZVLM-11 y que dentro de los usos de suelo permitidos para dicha zona, se encuentra el tipo de uso “Equipamiento” de la clase “comercio” asociada a los destinos: Centros y Locales Comerciales”, sin establecer prohibición expresa respecto de estaciones de servicio.

Para dichos efectos, solicita considerar que de conformidad con el artículo 2.1.33 de la OGUC y las circulares DDU N°0410/2008 y N°0935/2008, tanto los “Centros de Servicio Automotor” como las “Estaciones de Servicio Automotor” son asimilables al uso de suelo equipamiento comercio, por lo que deben considerarse admitidas en las zonas donde dicho destino se permite.

A mayor abundamiento, sobre este punto, sostiene que la normativa y la jurisprudencia administrativa establecen que la prohibición debe ser específica y explícita, no una mera omisión. En este sentido, cita el Dictamen N° 024831N19 de la Contraloría General de la República, que define “prohibición expresa” como aquella que se consigna de manera clara y explícita en el instrumento de planificación territorial, descartando que la simple ausencia en el listado de usos permitidos constituya tal prohibición. Por último, invoca precedentes administrativos de la propia SEREMI MINVU de la Región de Valparaíso, que, en un caso análogo de la comuna de Villa Alemana, abordado el año 2019, ha admitido proyectos de estaciones de servicio bajo el mismo criterio interpretativo.

- b) **Con relación al alcance de la observación denominada como N°2:** La presentación agrupa dentro de este punto, la argumentación en contra de las observaciones 1.5 a 1.6 del acta de observaciones, las cuales se encuentran en los numerales 1.1;1.5 a 1.7 de la resolución de rechazo N°201 de la DOM de Concon.

Para abordar la argumentación de la reclamación de este punto, parte por transcribir el texto de la observación que identifica como 1.5; en circunstancias que en rigor el texto transcrito corresponde a la observación 1.4 del acta de fecha 03.06.2025; en donde la DOM indica en síntesis que en los antejardines solo se permiten construcciones expresamente admitidas en el IPT, OGUC o artículo. 122 LGUC, en circunstancias que el proyecto declarar obras afectando la franja de antejardín.

Continúa la argumentación, transcribiendo el texto de la observación que identifica como 1.6; en circunstancias que en rigor el texto transcrito corresponde a la observación 1.5 del acta de fecha 03.06.2025; en donde la DOM indica en síntesis que el Plan regulador Comunal publicado en D.O con fecha 17.05.17, establece en el artículo 9, la prohibición de soportes publicitarios en el espacio de uso público y en los predios privados, con excepción intersecciones en expreso allí señaladas. En circunstancias que el proyecto emplaza un soporte en la franja de antejardín esquina Av. Blanca Estela con calle Saint Margaret.

Atendido lo reseñado precedentemente, refiere que las consideraciones señaladas no resultan aplicables al presente caso, toda vez que el anteproyecto ingresado contempla únicamente un "Tótem informativo de precios", elementos que no constituye publicidad conforme a la normativa vigente, sino que es un mecanismo de información obligatoria al consumidor, conforme a lo establecido en el art 30 del DFL N°3 de 2021 del Ministerio de Economía Fomento y Turismo, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley n°19.496 sobre protección de los Derechos de los Consumidores.

Finalmente, señala que dicho "Tótem" se proyecta desde la línea Oficial, sin constituir cuerpos salientes sobre ella, dando así pleno cumplimiento las disposiciones del Plan Regulador Comunal y a la OGUC, tanto en lo que dice relación con las exigencias relativas a línea oficial, como a las normas de altura máxima y cumplimiento de rasantes.

4. Atendida la reclamación efectuada, se procedió a solicitar un informe a la Dirección de Obras Municipales de Concón, el cual fue evacuado a través del Ord N°658/2025, de fecha 03.12.2025, en donde señala que la Resolución de rechazo N°201 se emitió conforme al procedimiento establecido en el artículo 1.4.9 OGUC, al no haberse subsanado la totalidad de las observaciones emitidas y notificadas a los interesados con fecha 11.06.2025.

Según informa la Dirección de Obras Municipales, las principales razones del rechazo se centran en el incumplimiento del Instrumento de Planificación Territorial vigente, que en la zona ZVLM-V11 no permite la actividad propuesta (estación de servicio automotor), conforme al artículo 2.1.33 de la OGUC y al Dictamen N°24.831 de 2019, que establece que las actividades no mencionadas en el plan regulador deben considerarse prohibidas.

Señala que, además, el proyecto contraviene el artículo 9 del Plan Regulador Comunal, que prohíbe soportes publicitarios en el espacio público y predios privados en el sector, sin que las modificaciones propuestas (desplazamiento o reducción de altura) subsanen esta restricción. Se destaca que la DOM carece de atribuciones para interpretar o flexibilizar estas disposiciones.

Finalmente, señala que, se identificaron inconsistencias en el cumplimiento de normas urbanísticas, tales como falta de claridad en planos de elevaciones respecto al perfil de terreno natural y rectificado, ausencia de niveles críticos para aplicación de rasantes, incoherencias entre plantas y elevaciones sobre líneas oficiales y de edificación, y errores en cálculos de estacionamientos y alturas proyectadas. Estas observaciones, detalladas en el acta del 03.06.2025, no fueron corregidas en su totalidad, por lo que la DOM resolvió rechazar el anteproyecto y devolver los antecedentes al solicitante.

5. En dicho contexto y luego de haber revisado la información expuesta tanto por el recurrente en su presentación como por el DOM en su informe, cabe señalar lo siguiente:
- a) Como aspecto preliminar, cabe advertir que del examen efectuado de la resolución de rechazo N°201/2025, se aprecia que el motivo del rechazo se encuentra individualizado en el considerando 4 de la misma, en donde refiere, en síntesis, que habiéndose cumplido el plazo dispuesto en el artículo 1.4.9 OGUC, no se dieron por subsanadas las observaciones N°1.1, 1.5 a 1.7 del acta de fecha 03.06.2025.

De forma complementaria a lo anterior se advierte que el considerando 5 de la aludida resolución de rechazo, detalla los motivos por los cuales la DOM objetó la respuesta formulada por el proyectista a las observaciones individualizadas en el considerando 4. Detallando en síntesis que aquello se sostiene fundamentalmente en que el proyecto no es concordante con los destinos permitidos por el Plan Regulador de Concon para la zona en que se emplaza y que incumple el artículo 9 del mismo PRC que establece la prohibición de emplazamiento de soportes publicitarios en el área donde se emplaza el proyecto.

Agrega como tercer y último aspecto considerado para fundar el rechazo, la existencia de diversas inconsistencias de índole gráfico, dentro de las que agrupa a modo de ejemplo, el reparo respecto a la definición del terreno natural, donde no se declaró en la planta de emplazamiento los niveles de los puntos de aplicación de rasantes conforme se solicitó, así como la presencia de incoherencias entre lo informado en los diversos dibujos que conforman el expediente que se habrían producido a propósito de los ajustes que se introdujeron en las elevaciones de conjunto y planta de emplazamiento para subsanar lo observado respecto del emplazamiento de la línea oficial y las rasantes.

- b) En lo que se refiere al fondo del primer aspecto reclamado, relativo a la incompatibilidad que presentaría el proyecto con el uso de suelo dispuesto en la zona ZVLM-V11, es dable señalar que, de la lectura de los argumentos planteados tanto por la recurrente como por la DOM, se aprecia que la problemática expuesta obedece, por una parte, a cómo debe entenderse la aplicación del concepto de prohibición expresa en el marco de este proyecto y, por otra, a si las actividades contenidas en el proyecto sometido a análisis por la DOM se encuentran permitidas en la zona referida.

Como primer elemento a consignar para dilucidar esta problemática, es necesario señalar que, de acuerdo con las especificaciones técnicas tenidas a la vista, el anteproyecto presentado consiste en una estación de servicio Copec, para venta de combustibles y líquidos, donde se contemplan las siguientes instalaciones: playa con islas y marquesinas para venta de combustibles; patios y casetas metálicas para equipos; y edificios administrativos y de atención de público, denominados en las planimetrías como "edificio PRONTO".

Habiendo dejado asentado lo anterior, cabe indicar que el artículo 2.1.32 de la OGUC prescribe que los Instrumentos de Planificación Territorial podrán distinguir clases de equipamiento y limitar o fomentar actividades específicas dentro de cada una de ellas. Enseguida, el artículo 2.1.33 de la OGUC dispone que las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en dicho artículo.

En armonía con lo referido por la DOM en su presentación, dicha distinción resulta relevante de considerar, toda vez que la técnica empleada en la actualización del PRC de Concón de 2017, para la definición de las normas de uso de suelo de la zona ZVLM-V11, ha precisado tanto las actividades o destinos permitidos como los prohibidos para cada clase o destino de los tipos de uso de suelo individualizados. Esta técnica contrasta con la utilizada en instrumentos de planificación de antigua data, que suelen limitarse a individualizar tipos de uso y clases admitidas o prohibidas, sin entrar al detalle de las actividades o destinos.

Que, en dicho contexto, el artículo 11 del PRC de Concon, contiene las normas específicas para el tratamiento de la zona denominada Viviendas Lomas de Montemar V11, donde distingue claramente dentro de las actividades o destinos permitidos únicamente a los Centros y Locales Comerciales, en tanto que no lista ninguna actividad o destino como prohibido, ya sea de manera expresa o genérica, de acuerdo con lo que se aprecia en el cuadro adjunto:

(dd)Zona Viviendas Lomas de Montemar V11

ZVLM-V11

(i) Normas de Usos de Suelo:

Tipo de uso de suelo	Clase o destino	Actividad o destino	
		Permitidas	Prohibidas
Residencial	Vivienda	Vivienda	
	Hospedaje		todos
	Hogares de Acogida		todos
Equipamiento	Científico		todos
	Comercio	Centros y locales comerciales	
	Culto o Cultura		todos
	Deporte		todos
	Educación	Jardines infantiles	
	Esparcimiento		todos
	Salud		todos
	Seguridad		todos
	Servicios	Servicios profesionales, artesanales, públicos y privados con excepción de los señalados como prohibidos	Bancos, instituciones financieras, centros de pago
	Social		todos
Actividades Productivas			todos
Infraestructura	Sanitaria		todos
	Energética		todos
	Transporte		todos
Áreas Verdes		Todos	
Espacio Público		Todos	

Por su parte, tanto el artículo 2.1.33 como el artículo 1.1.2 de la OGUC distinguen claramente las actividades relacionadas con Centros y Locales Comerciales de aquellas asociadas a los Centros y Estaciones de Servicio Automotor, correspondiendo estas últimas a lugares destinados a servicios de lavado y lubricación de automóviles, con o sin venta minorista de combustibles líquidos.

En dicho contexto, y contrario a lo sostenido por la recurrente, en instrumentos de planificación territorial como el de la especie, la circunstancia de que un destino o actividad no se encuentre expresamente prohibido no basta para suponer que, por oposición, queda admitido. Sino que dicha consideración según lo aclarado en el dictamen citado por la DOM resulta relevante para ponderar la aplicabilidad de las disposiciones de excepción contenidas en los artículos 2.1.21, 2.1.33 y 2.4.2 de la OGUC.

Esta distinción resulta relevante para entender el caso planteado, toda vez que, como se señaló precedentemente, la zona ZVLM-V11 no lista ninguna actividad o destino expresamente prohibido. Circunstancia que importa para ponderar la eventual aplicabilidad del inciso final del artículo 2.1.33 de la OGUC, que establece que: “cuando un proyecto contemple actividades de dos o más tipos de equipamiento, se admitirá todas ellas si al menos dos tercios de la superficie edificada con tal destino fuere compatible con el uso de suelo contemplado en el IPT, y las demás actividades no estuvieren expresamente prohibidas en el mismo”.

Por su parte, también es importante referir que, contrario a la hipótesis planteada por la DOM en su presentación, para un proyecto como el de la especie —en cuya zona de emplazamiento el cuadro de zonificación no identifica actividades expresamente prohibidas— la sola circunstancia de que un destino no se encuentre listado entre los permitidos no basta para considerarlo como prohibido. Ello, porque la admisibilidad de este depende de la configuración que presenten las superficies edificadas según los destinos declarados, conforme a lo dispuesto en el inciso final del artículo 2.1.33 de la OGUC. Lo anterior resulta concordante con el contenido del dictamen invocado, que en su inciso penúltimo aclara que la condición de prohibición debe analizarse en cada caso según lo prescrito en el correspondiente instrumento de planificación territorial.

En mérito de los antecedentes tenidos a la vista y de la normativa referida, se concluye, sobre este aspecto de la reclamación, que la admisibilidad del emplazamiento de los destinos correspondientes a la estación de servicio automotor del anteproyecto presentado dependerá, por una parte, de que se hayan declarado correctamente los destinos de las superficies edificadas asociadas a los “edificios administrativos y de atención de público denominados “PRONTO””, y de que estos sean concordantes con los destinos admitidos por el PRC asociados a Centros o Locales Comerciales; y, por otra parte, de que las superficies edificadas asociadas al destino o actividad “estación de servicio automotor”, destinadas a la venta de combustibles y líquidos, no superen el 30% del total del proyecto. Cuestión que no es posible acreditar en el expediente tenido a la vista sin un margen razonable de duda, toda vez que, tanto en las planimetrías como en las especificaciones técnicas, no se advierte que los

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

destinos y actividades asociadas a las superficies edificadas hayan sido declarados para los efectos de solicitar la aplicación de las disposiciones del inciso final del artículo 2.1.33 de la OGUC.

Por el contrario, se advierte que la estrategia de reclamación presentada se centró fundamentalmente en debatir el aspecto asociado a la prohibición expresa y a la aplicabilidad del contenido de las circulares DDU N°0410/2008 y N°0935/2008, para los efectos de justificar que los destinos de estación y centro de servicio automotor se encontraban admitidos en la zona ZVLM-V11, cuestión que, de acuerdo con el contexto normativo reseñado, resulta insuficiente, por lo que no cabe sino concluir que este aspecto de la reclamación debe ser desechado.

- c) En lo que se refiere al segundo aspecto de fondo debatido, relacionado con que el anteproyecto presentado incumple el artículo 9 del mismo PRC, que establece la prohibición de emplazamiento de soportes publicitarios en el área donde se emplaza el proyecto, cabe señalar que el artículo 2.7.1 de la OGUC, que regula las condiciones mínimas que deberá cumplir la instalación de publicidad en la vía pública o que pueda ser vista u oída desde la vía pública, dispone que la Municipalidad, a través del Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional, podrá establecer mayores restricciones que las contempladas en el referido artículo; cuestión que el PRC de Concón procedió a establecer en el artículo 9 de su Ordenanza, en cuyo literal A) se fijan restricciones adicionales para los carteles publicitarios que se emplacen en predios privados.

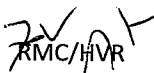
Que, atendido lo anterior, es dable señalar que el artículo 1.1.2 de la OGUC define el vocablo «Instalación de publicidad» como todo elemento publicitario ubicado en la vía pública o que pueda ser visto u oído desde la misma, y «Publicidad» como la acción que se realiza a través de medios de difusión para promover la venta de inmuebles.

Que, en dicho contexto, es dable acoger lo expuesto por la recurrente en los términos planteados, en cuanto un «Tótem informativo de precios», asociado al cumplimiento de la información obligatoria al consumidor respecto de los valores de los combustibles, no se corresponde con los supuestos definidos en la norma como instalación de publicidad, por lo que es procedente acoger este aspecto de la reclamación.

- d) En consecuencia, a los razonamientos expuestos en el literal b) del numeral 5, precedente, no es dable acoger su reclamación en contra de la Resolución de rechazo N°201/2025. Por su parte se deja constancia, en lo que se refiere al resto de las consideraciones expuestas por la DOM, en lo relativo a que, si bien se corrigieron los aspectos objetados en el acta, aquello no se realizó en todas las piezas graficas de la planimetría, manteniendo incoherencias entre lo informado en los diversos dibujos que conforman el expediente, se advierte que dichas materias de índole formal, no corresponden aspectos esenciales que versen sobre incumplimiento de normas urbanísticas por lo que deberán ser corregidas por el recurrente si resuelve realizar futuras presentaciones ante la DOM.

Saluda atentamente a Ud.

 
BEN PAREDES CANALES
REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE VALPARAÍSO


DISTRIBUCION

- Destinatario: Carolina Vega Mancilla: cpvega@copec.cl
- DOM Concon: obras@concon.cl
- Unidad Juridica
- Archivo
- Oficina de Partes