

RESOLUCIÓN INVALIDACION N° 229 / 2025

REF.: Permiso de Obra Menor Ampliación de Vivienda Social y Otras N° 12, de fecha 31 de julio 2024, de la Dirección de Obras Municipales de Buin.

Buin, 15 de mayo de 2025.

VISTOS:

- El Certificado de Informaciones Previas N° 7338, de fecha 21 de diciembre de 2023, emitido por el Sr. Jorge Guzmán Porras, funcionario de la Dirección de Obras Municipales de Buin.
- Los antecedentes que conforman el Expediente N°9064, de solicitud Permiso de Obra Menor Ampliación de Vivienda Social y Otras, fecha de ingreso 04 de enero de 2024, de la Dirección de Obras Municipales.
- Acta de Observaciones de fecha 04 de abril 2024, suscrito por el Sr. Guillermo Ibacache Gómez, Director de Obras de la Dirección de Obras Municipales.
- Reitera Acta de Observaciones de fecha 03 de mayo 2024, suscrito por el Sr. Guillermo Ibacache Gómez, Director de Obras de la Dirección de Obras Municipales.
- Permiso de Obra Menor Ampliación de Vivienda Social y Otras N° 12, de fecha 31 de julio 2024, suscrito por el Sr. Guillermo Ibacache Gómez, Director de Obras de la Dirección de Obras Municipales.
- Derechos cancelados de acuerdo a lo señalado en el Artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, folio N° 2729627 de fecha 04 de enero 2024 por un monto de \$8.611 y folio N° 2882222 de fecha 31 de julio de 2024 por un monto de \$76.039.
- Solicitud 05RF/ 2025, de fecha 08 de enero de 2025, de Recepción Definitiva de Obras Menor Ampliación de Vivienda Social y Otras, solicitada por el arquitecto patrocinante [REDACTED]
- Resolución N°74 de fecha 11 de febrero 2025, de Rechazo de Expediente 05RF/ 2025, suscrita por el Sr. Guillermo Ibacache Gómez, Director de Obras de la Dirección de Obras Municipales.
- Las atribuciones establecidas en el Art. 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.
- Solicitud N°3488, ingresada a la I. Municipalidad de Buin, por el Sr. Daniel Zelada Espinoza, RUT 12.867.369-5.
- La Ley General de Urbanismo y Construcciones sancionada según DFL N°458, de 1975, así como su Ordenanza General.
- Las Facultades que me confiere la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N°18.695, de 1988 y sus modificaciones.

CONSIDERANDO:

- Que, conforme a lo establecido en el artículo 4.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), toda edificación debe cumplir con los requisitos mínimos de habitabilidad, seguridad y estabilidad, garantizando condiciones adecuadas de ventilación, iluminación, salubridad y dimensiones mínimas para su uso.



- Que, el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) establece que no se podrán autorizar construcciones que no cumplan con los estándares normativos de seguridad, higiene y habitabilidad exigidos por la legislación vigente.
- Que, luego de la revisión del expediente y la inspección realizada por los funcionarios municipales, se ha verificado que la edificación correspondiente al Permiso de Obra Menor Ampliación de Vivienda Social y Otras N° 12, de fecha 31 de julio de 2024, no cumple con las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente, dicha situación de ilegalidad, quedó reflejada en los considerandos de la Resolución N° 74/2025, en la cual se indicó: "Se observa que el área de comedor no da cumplimiento a las condiciones de habitabilidad, ya que la altura de piso a cielo es de 2,20 m fallando al Art. 4.1.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción", contraviniendo lo dispuesto en el Artículo 4.1.1 del Título 4, Capítulo 1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que establece una altura mínima de 2,30 metros para recintos habitables, en virtud de lo señalado, la edificación en cuestión, no cumple con los estándares mínimos exigidos en materia de habitabilidad, de conformidad con la normativa vigente.
- Que, la Dirección de Obras Municipales solo tiene competencia para revisar el cumplimiento de normas urbanísticas, conforme a la OGUC y la LGUC, sin que ello implique una certificación de habitabilidad, seguridad y estabilidad estructural, aspectos que deben ser verificados por los profesionales responsables del proyecto, y por los organismos competentes.
- Que, en virtud de lo anterior, y conforme al principio de legalidad, se hace procedente la invalidación del acto administrativo que otorgó dicho permiso, a fin de garantizar el cumplimiento de la normativa urbanística y de construcción vigente.
- En razón de lo anterior, es dable tener presente que, el artículo 53° de la Ley N° 19.880, prescribe: *"Invalidación, La autoridad administrativa podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho, previa audiencia del interesado, siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación, o publicación del acto. La invalidación del acto podrá ser total o parcial. La invalidación parcial no afectará las disposiciones que sean independientes de la parte invalidada. El acto invalidatorio será siempre impugnabile ante los Tribunales de Justicia, en procedimiento breve y sumario."*
- Ahora bien, sobre la correcta aplicación de las normas urbanísticas, conviene señalar, en relación a la potestad invalidatoria de la que dispone esta autoridad administrativa, que tal facultad se fundamenta en aquel deber que le asiste, de ajustar sus actos a la observación del Principio de Legalidad, potestad que procede frente a actos emitidos con infracción a la Ley, o dictados sobre la base de presupuestos irregulares, de un error de hecho, constituyendo un asunto doméstico de la Administración, que tiene por objeto retirar del mundo jurídico un acto administrativo por el mismo órgano, o por el órgano superior jerárquico, revistiendo un medio no natural, formal y provocando de extinción de los actos administrativos que padecen de una ilegitimidad congénita, sancionada con la declaración de su invalidez, y la negación de sus efectos jurídicos.



RESUELVO:

1. Por lo anteriormente expuesto, se **INVALIDA** el total del proceso administrativo del Permiso de Obra Menor Ampliación de Vivienda Social y Otras N° 12, de fecha 31 de julio 2024, ubicado en Pasaje Alicia Blanco N°0157, Villaseca Oriente, Rol SII N°1756-15.
2. Invalídese el presente Permiso de Obra Menor Ampliación de Vivienda Social y Otras N° 12, de fecha 31 de julio 2024, ubicado en Pasaje Alicia Blanco N°0157, Villaseca Oriente, Rol SII N°1756-15.
3. Entiéndase el presente Permiso de Obra Menor Ampliación de Vivienda Social y Otras N° 12, de fecha 31 de julio 2024, ubicado en Pasaje Alicia Blanco N°0157, Villaseca Oriente, Rol SII N°1756-15.
4. Comuníquese lo resuelto a quien corresponda, anótese en el registro de esta Dirección de Obras Municipales archívese el original y entréguese otra al interesado para los fines que estime conveniente.



GUILLERMO IBACACHE GÓMEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES



DISTRIBUCION:

- Destinatario
- Expediente DOM N°9064-2024
- Expediente DOM 05RF-2025