

A tribunales llega la disputa entre el municipio y SMU

ZAPALLAR. La firma presentó recurso de protección en el contexto del proyecto de construcción de un supermercado Unimarc en la comuna.

Claudio Ramírez
cramirez@mercuriovalpo.cl

La empresa supermercadista SMU presentó un recurso de protección ante la Corte de Apelaciones de Valparaíso, en el que denunció a la directora de obras municipales (S) de Zapallar, Scarlett Salinas, en el marco del proceso que la privada desarrolla para levantar un supermercado Unimarc en la comuna.

Según indicó la firma, a través de un comunicado, la funcionaria habría actuado al margen de la ley, al iniciar un procedimiento de invalidación de seis Certificados de Informes Previos (CIP), cuatro emitidos el año 2023 y dos el año 2024, relacionados con el proyecto, documentos que fueron solicitados y emitidos al propietario original del terreno vendido posteriormente a SMU.

Al respecto, la privada precisó que adquirió el terreno cuando este ya contaba con un anteproyecto de supermercado aprobado por la DOM de Zapallar, el cual se gestionó con base a dichos certificados.

En el recurso de protección, se señala que la DOM de Zapallar expidió certificados de informaciones previas correspondientes al bien inmueble ubicado en la avenida Januario Ovalle, los que indican "expresamente que los terrenos adquiridos por SMU se encuentran en área urbana, con uso de suelo permitido para equipamiento comercial y emplazados sobre una vía de servicio".

"Sobre la base de esos certificados, SMU continuó tramitando las autorizaciones para la construcción de un pequeño supermercado", remarca la declaración, enfatizando que durante todo el proceso nunca estuvo en duda la legitimidad de los certificados, ni hubo una observación por parte de la DOM a los mismos y que, al

US\$ 2 millones es la inversión que contempla la construcción de un supermercado en la comuna costera.



LA OBRA COMPROMETE UNA INVERSIÓN DE US\$ 2 MILLONES.

"De acuerdo a lo expuesto en el recurso, esta actuación de la autoridad municipal vulnera de forma flagrante lo dispuesto en la ley".

Declaración SMU

contrario, siempre fueron ratificados por esta instancia.

Agrega que "no obstante ello, habiendo expirado el plazo de dos años que establece la ley para modificar un Certificado de Informes Previos y, con fecha 7 de julio de 2025, la referida directora de obras, mediante una resolución que lleva su firma, inició un proceso de invalidación de los seis CIP antes descritos, que el mismo organismo había otorgado y que contaban con su rúbrica".

Añade que, de acuerdo a lo expuesto en el recurso, esta actuación de la autoridad municipal vulnera de forma flagrante lo dispuesto en la ley, que establece un plazo fatal de dos años para ejercer dicha potestad invalidatoria, generando así una situación que "torna ilegal el acto impugnado", remarcando que se actuó de manera "arbitraria e ilegal".

En tanto, desde el municipio, indicaron que "lo que ac-

"Lo que está en curso es un proceso de regularización administrativa relacionado con dicho certificado, no con un permiso de construcción".

Municipalidad de Zapallar

tualmente está en revisión es un Certificado de Informaciones Previas (CIP) que se encuentra en proceso de rectificación, es decir, lo que está en curso es un proceso de regularización administrativa relacionado con dicho certificado, no con un permiso de construcción".

Asimismo, indican que el proceso "está siendo analizado por la Corte de Apelaciones, la cual ha solicitado un informe técnico a la Dirección de Obras y, en este momento, se encuentran trabajando en la elaboración del mismo para dar respuesta conforme a los plazos y requerimientos establecidos".

Al respecto, la académica y consultora en derecho urbanístico, Jeanette Bruna, indicó que "lo realmente trascendental es que existe una problemática relacionada con el tipo de vía, no con el uso de suelo, que afectaría la carga de ocupación del proyecto, es decir, tendría

que achicarse".

Agregó que, por lo mismo, "en la tramitación del permiso en curso la ley obliga a la DOM a contrastar el proyecto con la norma urbanística vigente, no con los CIP, por lo que está obligada a aplicar la vía que diga el Plan Regulador Comunal, misma obligación que tienen los profesionales que suscriben el proyecto, con independencia de lo que se haya dicho en los CIP o anteproyecto, que no generan derechos adquiridos".

Respecto al recurso contra el inicio de un proceso invalidatorio, indicó que la jurisprudencia mayoritaria rechaza las protecciones contra actos trámite como éste, ya que el particular puede defender sus derechos en dicho procedimiento. "El caso vuelve a reinstalar la necesidad de que los arquitectos y revisores independientes no se queden sólo con la información de un CIP, sino que hagan contrastación directa de sus proyectos con los instrumentos de planificación territorial, única forma de blindarlos bajo cumplimiento normativo".

OFICIO A CONTRALORÍA

En tanto, el concejal de Zapallar, Reinaldo Fernández, presentó un oficio en la Contraloría General de la República, en donde solicitó una investigación sobre la tramitación del anteproyecto del supermercado Unimarc, poniendo el acento sobre el actuar del alcalde Gustavo Alessandri.

"He solicitado a la Contraloría que se pronuncie sobre la posible infracción del alcalde a su obligación de denunciar prontamente cualquier hecho que pudiera ser constitutivo de delito", dijo el edil, que fue asesorado por el estudio Àletheia Abogados.

Al respecto, el jefe comunal, indicó que "desconocemos la naturaleza específica de la consulta o denuncia realizada por el concejal Reinaldo Fernández, pero lo que al parecer él desconoce es que una vez judicializado el caso, la Contraloría se inhibe de realizar cualquier tipo de pronunciamiento dado que el tema sigue su causa en los tribunales".