

RESUMEN EJECUTIVO DEL CASO

Impugnación del Permiso de Edificación Res. N°226/2025 — Proyecto "Construmart", Chicureo

Preparado para Patricio Herman — Fundación Defendamos la Ciudad

I. IDENTIFICACIÓN Y OBJETIVO

Sergio Domeyko Tagle, Presidente de la Junta de Vecinos El Umbral de Chicureo, RUT 65.018.769-5, comuna de Colina, Región Metropolitana. Correo de contacto: comunidad@elumbral.net.

Objetivo del caso: obtener la anulación total del Permiso de Edificación Res. N°226/2025, otorgado el 13 de agosto de 2025 por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Colina a Megacentro Chile SpA (RUT 76.178.665-2), para la construcción de un centro comercial "Construmart" de 5.402 m² en Av. del Valle S/N, Chicureo, colindante con la comunidad El Umbral.

II. EL ARGUMENTO CENTRAL DEL CASO

El proyecto fue aprobado bajo la clasificación de "Conjunto Armónico", lo que le permitió obtener beneficios de altura (10,5 metros / 3 pisos equivalentes) y de distanciamiento que no le corresponderían bajo su clasificación real. Sin embargo, la zona A10b del Plan Regulador Comunal de Colina solo admite los sistemas de agrupamiento Aislado o Pareado — el Conjunto Armónico no está permitido.

La "segunda edificación" que se usó para justificar el Conjunto Armónico es una caseta de guardia de 5,71 m² dentro del mismo edificio (Informe RNI, pág. 3/11). El propio Informe de Impacto en la Movilidad (IMIV), presentado ante la SEREMITT, declara expresamente que se trata de un "proyecto único, no corresponde a IMIV de tipo Conjunto" — contradicción documental directa con la base de la aprobación.

La entonces Directora (S) de Obras Municipales, Sra. María José Alvarado Cisternas, observó formalmente el 3 de junio de 2025 que el Conjunto Armónico no era aplicable a una edificación aislada. Dicha observación fue desestimada y el Director de Obras Municipales, Sr. Iván León Correa, aprobó el permiso igualmente el 13 de agosto de 2025.

El propio Sr. León Correa firmó posteriormente, el 7 de mayo de 2026, el Certificado de Informaciones Previas N°917 para el mismo predio, certificando una altura máxima de 2 pisos — en abierta contradicción con los 10,5 metros que él mismo había aprobado. Si la clasificación de Conjunto Armónico cae, caen simultáneamente los beneficios de altura y de distanciamiento, dejando al edificio construido en incompatibilidad física con la normativa aplicable.

III. OTRAS IRREGULARIDADES DOCUMENTADAS

Todas ellas sustentadas en documentos propios del expediente municipal:

- Discrepancia de superficie declarada: 5.485,08 m² ante SEREMITT vs. 5.402,51 m² ante la DOM.
- Discrepancia de carga de ocupación: 549 personas en el IMIV vs. 535 en el permiso otorgado. • Clasificación de uso "AA" (bodega/galpón de un piso), indebidamente aplicada a un edificio de dos pisos con 535 personas de ocupación. • El IMIV describe "Centro Comercial en el nivel 1 con 2 locales comerciales", mientras la DOM certifica "2 edificaciones independientes".
- Retiro de 20-21 metros respecto de Av. del Valle, frente a un antejardín normado de 3 metros, vinculado a una faja de afectación vial de 80 metros consignada en el mismo CIP N°917.

IV. ESTADO ACTUAL — CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Expediente activo: N°282.216/2026, radicado en el Comité Vivienda y Urbanismo, División de Infraestructura y Regulación.

Antecedente de origen: denuncia original ingresada el 13 de marzo de 2026, Ref. N°246132/2026.

Contraloría requirió informe a cuatro organismos: la Alcaldía de Colina, la SEREMI MINVU Región Metropolitana, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, y la SEREMITT Región Metropolitana (con extensiones de plazo otorgadas a estas dos últimas).

El 16 de junio de 2026 se ingresó una solicitud de medidas cautelares, fundada en el riesgo de irreversibilidad que representa la conexión sanitaria definitiva del proyecto (a cargo de SACYR). A la fecha, han transcurrido más de 30 días sin que Contraloría se haya pronunciado sobre dicha cautelar. Se ha consultado telefónicamente a Contraloría, confirmándose que el expediente sigue en evaluación por el Departamento de Vivienda y Urbanismo, y que cada nuevo antecedente ingresado —incluyendo evidencia adicional— genera de por sí un atraso adicional en la resolución, dado que cada documento debe ser revisado.

Con fecha 6 de julio de 2026 se ingresó además un escrito de mora contra la SEREMI MINVU, por falta de respuesta al Oficio OF127028 (que a su vez reiteraba el OF98000/2026).

V. FRENTE HIDROLÓGICO (EN EVALUACIÓN DE INGRESO)

Durante el temporal del 16 y 17 de julio de 2026 se documentó en terreno el colapso de la cámara pública de aguas lluvias que sirve al acceso de la comunidad El Umbral (sistema alojado en el bandejón central de Camino del Pintor Norte hasta Av. del Valle), con anegamiento efectivo de la calle de entrada y salida de la comunidad.

Se ha establecido que dicha cámara no ha recibido mantención de fondo en más de doce años, que la propia Megacentro Chile SpA la inspeccionó el 6 de enero de 2026 —constatando que estaba colmatada de tierra— y declinó intervenir por estimarlo fuera de su competencia, y que cada intervención municipal

ante los sucesivos reclamos OIRS se ha limitado a la limpieza de rejillas superficiales, nunca de la cámara principal. Adicionalmente, la elevación del terreno del proyecto Construmart (~35 cm), la eliminación de la cubierta vegetal y su reemplazo por superficie de cemento, y la orientación asimétrica del desagüe del techo del edificio hacia el mismo sector, agravan sustancialmente el riesgo para la comunidad.

Este antecedente está redactado y listo para ingresar al Expediente N°282.216/2026, como fundamento adicional y autónomo de la anulación total solicitada. Su ingreso se encuentra pendiente de una reunión en terreno convocada por la Municipalidad de Colina para el 29 de julio de 2026, a la cual se ha exigido la participación de representantes de SERVIU, MINVU y/o MOP.

VI. OTROS FRENTE ACTIVOS

- SACYR (agua potable y alcantarillado): sin respuesta a los requerimientos de la comunidad desde el 30 de junio de 2026, incluyendo un oficio urgente del 14 de julio solicitando suspender la conexión definitiva hasta acreditar capacidad del sistema.
- Cerco vivo y reja perimetral: EBCO removió aproximadamente 60 metros de cerco y reja sin aviso previo (29 de mayo de 2026); material original no restituido. Se ha exigido una visita técnica de SERVIU antes de cualquier nueva intervención.
- Bandejón central (Camino del Pintor Norte / Camino del Escultor): solicitud de visita técnica a SERVIU, confirmada pero sin respuesta de fondo.
- CONAF / arbolado urbano: un algarrobo centenario fue cortado por la obra; CONAF determinó que corresponde a arbolado urbano, de competencia municipal. Existe un segundo ejemplar en riesgo. ● Vía administrativa previa: solicitud de invalidación conforme al Art. 53 de la Ley N°19.880, ingresada el 16 de abril de 2026 ante la DOM, sin respuesta dentro del plazo legal (venció el 15 de mayo de 2026).

VII. EN QUÉ SE SOLICITA APOYO

Considerando la trayectoria y el peso institucional de Fundación Defendamos la Ciudad en materias de fiscalización urbana y seguimiento ante la Contraloría General de la República, se solicita evaluar la posibilidad de apoyo en los siguientes puntos:

- Seguimiento y/o gestión directa ante la Contraloría General de la República para urgir la resolución de la medida cautelar pendiente desde el 16 de junio de 2026 (Expediente N°282.216/2026), atendido que han transcurrido más de 30 días sin pronunciamiento y que existe riesgo cierto de irreversibilidad por la conexión sanitaria definitiva del proyecto. ● Orientación sobre la conveniencia y el momento procesal adecuado para ingresar el nuevo antecedente hidrológico, considerando que Contraloría ha señalado que cada ingreso adicional puede retrasar la decisión de fondo.
- Cualquier gestión, contacto institucional o respaldo público que Defendamos la Ciudad estime pertinente, dado el patrón de irregularidades documentadas —todas ellas sustentadas en los propios documentos del expediente municipal— y el riesgo de que se consolide una situación de hecho irreversible antes de que se resuelva el fondo del asunto.

Quedamos a su disposición para proporcionar cualquier documento de respaldo adicional (expedientes, oficios, informes técnicos, registro fotográfico) que resulte de utilidad.