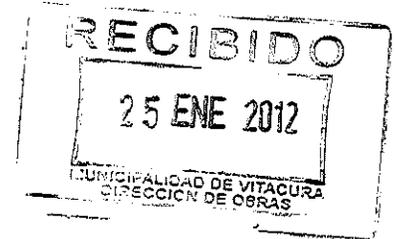




DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 021- 3502 -2011
Car. N° 8876 de fecha 09.12.2011



ORD. N° 0182 /

ANT.: 1. Presentación Sres. Micaela Donoso D. y Mark Stoddard, de fecha 17.11.2011.
2. Ord. N° 5366 de fecha 23.11.2011 de Seremi Minvu a Dom Vitacura.
3. Ord. DOM N° 1812/2011 de fecha 06.12.2011, ingresado con fecha 09.12.2011.

MAT.: VITACURA: Emite pronunciamiento respecto de construcciones en Av. Kennedy N° 7600.

SANTIAGO, 23 ENE 2012

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRA. MARIA CRISTINA CALVO CARMONA
DIRECTORA DE OBRAS DE VITACURA

1. Como es de su conocimiento, la Sra. Micaela Donoso D. y el Sr. Mark Stoddard, por presentación citada en el ANT. N° 1, han solicitado la intervención de esta Secretaría Ministerial, por cuanto esa DOM habría autorizado en forma improcedente la construcción de un edificio de equipamiento en la propiedad ubicada en Av. Kennedy N° 7.600, aprobado según Permiso de edificación N° 77/2011 de fecha 14.06.2011 y de las correspondientes Obras Preliminares con el N° 44/2011 de fecha 15.07.2011.

Agregan además, que esa repartición habría actuado negligentemente en el proceso de construcción mencionada, transgrediendo las disposiciones contenidas en el Art. 119° de la LGUC.

2. Requerido el pronunciamiento correspondiente, la Dirección de Obras de Vitacura, por Oficio indicado en el N° 3 del ANT. , ha señalado en lo que interesa que se trataría de una edificación, que considera para la ejecución de sus pisos subterráneos (6 en total), la utilización de un sistema constructivo de anclajes post-tensados, los cuales se emplazan en el subsuelo de las propiedades vecinas y en parte en el subsuelo de propiedad pública.

Por otra parte indica respecto del caso, que se encuentra en trámite el Recurso de Protección N° 21328-2011 de fecha 03.11.2011, presentado por el Sr. Mark Ronald Stoddard Ries, domiciliado en calle Fernando de Arguello 7625 y por la Sra. Micaela Donoso Díaz, domiciliada en calle Fernando de Arguello N° 7615, interpuesto en contra de la Directora de Obras (notificada con fecha 02.12.2011) y la Inmobiliaria y Comercial Ávila.

Mas adelante, realiza un relato cronológico de los hechos y de las resoluciones adoptadas por esa Dirección de Obras respecto del caso, señalando en lo que interesa que:



- a) Con fecha 14.06.2011, se otorga Permiso Edificación N° 77/2011, para la ejecución de un Edificio de 9 pisos, salas de maquinas y 6 subterráneos. Junto con esto se autorizaron las obras de estibaciones y excavaciones, según consta en autorización DOM N° 44 de fecha 15.07.2011.
- b) A raíz de reclamaciones realizadas por vecinos, con fecha 30.09.2011 se fiscalizaron las obras ejecutadas hasta el momento, pudiéndose comprobar que el sistema utilizado era el método de perforación y anclaje post-tensado, que no era concordante con la autorización solicitada a esa DOM, motivo por el que se paralizaron dichas obras.
- c) Posteriormente, la inmobiliaria y el arquitecto del proyecto, mediante ingreso N° 2130 de fecha 07.10.2011, solicitaron se dejara sin efecto la paralización de obras, adjuntando antecedentes referidos a los procesos de excavaciones y estibaciones considerados, junto con una póliza de seguro de responsabilidad civil por daños a terceros.
Esa repartición accede a lo solicitado **en forma parcial**, acotando dicha autorización a los frentes del predio cuyos anclajes se encontraban bajo el espacio público.
- d) Por ultimo, después de una serie de presentaciones, la DOM levanta la paralización que aun se mantenía en relación a los anclajes emplazados en la zona de subsuelo de las propiedades de los recurrentes, por cuanto la inmobiliaria había entregado copia notarial de una notificación a los vecinos, entregando además las medidas de gestión y control de calidad, informe estructural y geotécnico y planimetría, en los que se grafican las propiedades vecinas, sus fundaciones y el trazado de los anclajes practicados, lo que a juicio de esa repartición es concordante con lo dispuesto en la OGUC, y en el Dictamen N° 18.880/2010 de fecha 12.04.2010, de la Contraloría General de la Republica.

En otro orden de cosas indica que el 17.11.2011 y 23.11.2011, se han fiscalizado las obras no detectando daños en los predios vecinos, ni tampoco de los muros medianeros que separan la obra con la propiedad de los reclamantes.

3. En primer orden de cosas, es posible indicar que sobre la materia, se ha instruido la **Circular N° 249 DDU- 181 de fecha 12.04.2007** y posteriormente la **Circular Ord. N° 06788 DDU 188 de fecha 27.08.2007**, esta última, complementando entre otras materias, las disposiciones aplicables a las obras que se realizan bajo los terrenos de propiedades vecinas al predio en el cual se ha autorizado un determinado permiso de obra.

Al respecto, la mencionada DDU- 188, indica que **no existen disposiciones en la normativa vigente de urbanismo y construcciones que faculden al Director de Obras Municipales para autorizar la ejecución de obras o construcciones subterráneas bajo propiedades vecinas**, toda vez que el permiso de edificación se otorga para el predio en que se realizan las correspondientes obras.

Por ultimo, indica que las medidas que tienen por objeto evitar que se altere, impida o estorbe la posesión de los bienes raíces se encuentran entregadas a los eventuales afectados a través de las acciones posesorias establecidas en el Libro II, títulos XIII y XIV del Código Civil.

4. En concordancia con lo anteriormente expuesto, es dable señalar que la Dirección de Obras Municipales de Vitacura, no debió dejar sin efecto la paralización de obras respectiva, por cuanto no se encuentra dentro de sus facultades el autorizar la ejecución de obras en el subsuelo de predios distintos al que motivó el permiso de obra respectivo, e instruye a esa repartición a paralizar sin mayor dilación, las obras correspondientes, debiendo exigir a la empresa constructora todas las medidas tendientes a regularizar dicha situación, considerando para ello de ser necesario, el



replantear el sistema constructivo de modo que las obras se emplacen dentro del predio en comento, cumpliendo con lo establecido en el Art. 5.8.3 y 5.8.11 de la OGUC.

Por otro lado, es posible agregar que la autorización del sistema constructivo tal como lo plantea actualmente la inmobiliaria, es decir, considerando la utilización del subsuelo de predios vecinos, debe ser procedente **solamente en tanto, sean dichos propietarios** quienes autoricen las obras descritas anteriormente, en concordancia con lo dispuesto en la mencionada Circular N° 249 DDU-18^B de fecha 12.04.2007, dando aplicación a las normas generales que regulan los atributos y facultades del derecho de dominio.

5. Por ultimo, se solicita informar sobre lo resuelto, en un plazo no mayor a 5 días de recibida la presente resolución. En caso de no atender a lo solicitado, esta Secretaría Ministerial, deberá iniciar la correspondiente sanción administrativa de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 15° de la LGUC.

Saluda atentamente a usted,

MARISOL ROJAS SCHEUHAMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

~~B~~ ~~A~~
FBP/FKS/MMO/eat
DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario
- C.C.: Sra. Micaela Donoso D.
Dirección: Fernando de Argüello N° 7615. Vitacura
E-mail: micaeladonoso.d@gmail.com
Sr. Mark Stoddard
Fernando de Argüello N° 7625 Vitacura
E-mail: Mark.Stoddard@cat.com
- Secretaria Ministerial Metropolitana
- División de Desarrollo Urbano
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de Transparencia art. 7/g.
- Archivo
- MMO 11-207(13.01.2012)

