



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA  
UNIDAD DE SUPERVISION  
Equipo Supervisión Normativa  
Interno N° 629 - 2013  
Ingreso N° 300112 de 24.01.2013  
Ingreso N° 300179 de 04.02.2013  
Ingreso N° 100794 de 28.02.2013

ORD. N° 1564 /

ANT.: 1. Presentación de fecha 24 de enero 2013 de Sra. Elvira Molina Cabrera a esta Seremi.  
2. Ord. N° 542 de fecha 07 de febrero 2013 de esta Seremi a DOM Las Condes. Solicita informe.  
3. Presentación de fecha 31 de enero 2013 de Sra. Elvira Molina Cabrera a esta Seremi. Informa y adjunta copia sentencia Juzgado Policía Local y Corte Suprema.  
4. Ord. OF. DOM N° 422 de fecha 28 de febrero 2013 de Sra. Directora de Obras Municipales de Las Condes a esta Seremi. Remite informe.

MAT.: LAS CONDES: Se pronuncia sobre Expediente SE-2012-231, de calle Cabildo N° 6271, Depto. 101.

SANTIAGO, **13 ABR 2013**

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRA. ELVIRA MOLINA CABRERA

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el N° 1 del antecedente, mediante la cual solicitó un pronunciamiento respecto a la pertinencia de las observaciones, formuladas por la Dirección de Obras Municipales de Las Condes en el Acta de Observaciones de fecha 03.12.2012, a la solicitud de regularización de ampliación, Exp. N° SE-2012-000231, realizada en la propiedad ubicada en calle Cabildo N° 6271, Depto. N° 101, de esa comuna.

Agregó que las observaciones serían improcedentes y arbitrarias, por cuanto ante solicitudes de regularización de ampliación de similares características a la suya, realizadas por propietarios del mismo edificio, (Deptos. N° 401 y 402) la citada Dirección de Obras no habría cursado las mismas acciones que las llevadas a cabo en su contra.

Posteriormente, mediante presentación del antecedente N° 3, usted adjuntó:

- Copia de la **sentencia del Primer Juzgado de Policía Local** de fecha **26 de julio de 2011**, en el que, según indica usted, no se ordena la demolición de las ampliaciones que se están regularizando.
- Copia de la sentencia de la segunda Sala de la Corte Suprema que declara inadmisibile un recurso de queja.

- Copia del Ord. N° 87 de fecha 18 de enero de 2013, emitido por la Dirección de Obras, que le recuerda la existencia de un fallo de la Corte que debe ser acatado, respecto de lo cual, usted reitera que no existe ningún fallo judicial que ordene la demolición.
2. Requerido el pronunciamiento de la Dirección de Obras Municipales de Las Condes, en base a su primera presentación, ésta ha señalado -por oficio que se indica en el N° 3 del ANT., cuya copia se adjunta- las razones por las que no ha sido posible autorizar la solicitud para obtener el permiso respectivo de las construcciones existentes en la dirección consignada, ratificando detalladamente las observaciones que ha formulado al proyecto presentado, e informando que con fecha 15 de febrero de 2013 se emitió OF. DOM N° 368, que deniega su solicitud por no resolver los puntos 1 y 2 del Acta de Observaciones y haberse cumplidos los plazos normativos para ello, detallando en lo principal lo siguiente:
- Punto 1 del Acta de Observaciones señala que por alteración de los bienes comunes deberá adjuntar autorización de la comunidad, presentando acta de asamblea extraordinaria reducida a escritura pública que deberá aprobar modificaciones y cambios proyectados, cumpliendo quorum y formalidades del artículo 17 de la ley 19.537, sólo se adjuntó documentos simples fechados el año 1997.
  - Punto 2 del Acta señala que el Proyecto supera el coeficiente de constructibilidad, artículo 38° de la Ordenanza Local, para el área E-Ab2 vigente. Indica que el presente edificio la superaría, según su superficie útil construida y la superficie del predio.
  - Detalla las acciones que ha efectuado la DOM respecto de los Departamentos 101, 401 y 402 de manera que se obtenga el permiso de edificación respectivo o se ajusten las construcciones a lo aprobado.
  - Con fecha 06 de septiembre 2012 se dicta Decreto Sección 1ª N° 2975, que ordena la demolición dentro del plazo de 30 días contados desde la notificación al departamento 101, ello de acuerdo al citado fallo del Juzgado de Policía Local.
  - Se deniegan todas las Solicitudes presentadas.
  - Destaca que no se cursó infracciones al Juzgado de Policía Local en ningún caso, la Causa llevada en el Primer Juzgado de Policía Local nace de una denuncia de la Comunidad del Edificio Cabildo.
3. Sobre el particular, debo señalar a usted en relación a la aseveración de su presentación sobre que la autorización de la Comunidad del año 1997 se habría cumplido diligentemente por cuanto se edificó lo autorizado por ésta, que el artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, vigente en esa época y aun hoy en día, dispone que “La Construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios **requerirán permiso de la Dirección de Obras**”, por lo tanto la autorización de la comunidad obtenida en su momento, necesaria y diligentemente debió ser sometida, **previo a construir**, a consideración de la Dirección de Obras Municipales a través de **la pertinente Solicitud, ya que tal como hoy, en ese momento no estaba permitido edificar sin el respectivo permiso de la Dirección de Obras.**

De tal manera que, al contrario de lo que se afirma en su presentación, la actual solicitud ante la Dirección de Obras, de conformidad al artículo 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, fue correctamente **evaluada y resuelta conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso**, aplicando consiguientemente lo indicado respecto del coeficiente de constructibilidad. Cabe aclarar que se verificó con el arquitecto revisor de la DOM, que se descontaron para efectos de este cálculo, las superficies comunes de acuerdo al artículo 6.1.5. del Reglamento Especial de Viviendas Económicas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por lo que igualmente es incorrecta su afirmación de que existiría una superficie “remanente” en el edificio por este concepto.

4. Respecto de la exigencia de presentar la autorización de la comunidad de copropietarios, esta Secretaría Ministerial se ha pronunciado al respecto en la Resolución Exenta N° 88/2013, señalando que, “...de acuerdo a las normas vigentes, las Direcciones de Obras están facultadas para exigir sólo aquello que esté expresamente contemplado en los cuerpos

legales y/o reglamentarios cuya supervigilancia les ha sido confiada, de acuerdo, y para el caso que nos ocupa, con los artículos 1.4.2. en relación con el artículo 5.1.4. (en este caso), sin perjuicio de aclarar que ello no obsta a que se debe dar cumplimiento a lo que dispone sobre la materia, la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Por otra parte, la Contraloría General de la República se ha pronunciado en el Dictamen N° 54801/2012, cuya copia se adjunta, señalando que, "...en relación con la solicitud del propietario y del arquitecto necesaria para tales efectos, que el artículo 1.1.2. de la OGUC define el vocablo **"Propietario" como persona natural o jurídica que declara, ante la Dirección de Obras Municipales o ante el servicio público que corresponda, ser titular del dominio del predio al que se refiere la actuación requerida.**"

"Asimismo, que su artículo 1.2.2. dispone, en su inciso segundo y en lo que importa, que para acreditar la calidad de propietario bastará que éste presente una declaración jurada en que, bajo su exclusiva responsabilidad e individualizándose con su nombre y cédula de identidad o Rol Único Tributario, declare ser titular del dominio del predio en que se emplazará el proyecto, indicando su dirección, su rol de avalúo y la foja, número y el año de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Añade ese precepto, en su inciso final, que no corresponderá al Director de Obras Municipales estudiar los títulos de dominio de la propiedad."

5. No obstante lo anterior, y en relación a la demolición decretada, ha sido posible constatar que la sentencia de fecha 26 de julio de 2011 del Primer Juzgado de Policía Local de Las Condes, causa Rol N° 29.566-3, de la Junta Directiva Administrativa del Edificio Cabildo N° 6271 en contra de su persona, declara en su parte final, **"Oficiese a la Dirección de Obras Municipales comunicándole esta sentencia para los efectos señalados en el artículo 148 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, si lo estima del caso."**

Cabe aclararle que el citado **artículo 148°, permite al Alcalde, a petición del Director de Obras, ordenar la demolición, total o parcial**, a costa del propietario, de cualquiera obra que, entre otras causas, se ejecute en disconformidad con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza General u Ordenanza Local Respectiva, lo que al efecto ocurrió, según informa la Directora de Obras en su oficio, por lo que también es incorrecta su aseveración de que no se ordena la demolición de las ampliaciones que se están regularizando o que no existe fallo judicial que ordene las demoliciones, por cuanto estas responden a una facultad privativa del Alcalde, que el Primer Juzgado de Policía Local de Las Condes, ha estimado.

Cabe aclararle igualmente, que la "regularización" de edificaciones responden a leyes de excepción que por lo general son temporales y acotadas a ciertas condiciones que las edificaciones a regularizar deben cumplir para poder acogerse a ellas, y en caso contrario, debe solicitarse un permiso de edificación mediante el trámite regular establecido en la Ordenanza General, y si como en este caso, las edificaciones no cumplen con las normas urbanísticas vigentes no siendo posible otorgar el permiso solicitado, ello permite al Alcalde decretar la demolición de dichas edificaciones, a solicitud del Director de Obras.

Cabe señalar lo informado por la Directora de Obras, respecto de que todos los propietarios cuyos departamentos fueron ampliados sin el respectivo permiso, fueron notificados para efectuar las solicitudes pertinentes de manera de obtener los permisos correspondientes, siendo rechazadas también, por lo que no se observaría un trato distinto hacia su persona.

6. Sobre la modificación al Plan Regulador Comunal y su Ordenanza Local vigentes, debo informar a usted que ello es iniciativa de la propia Municipalidad, por lo que cualquier consulta al respecto debe efectuarla ante ese organismo.



7. En consecuencia, revisadas las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia y en virtud de lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a Ud. que esta Secretaría Ministerial no tiene objeciones que señalar respecto de los impedimentos indicados por la Dirección de Obras de Las Condes para otorgar el permiso solicitado en este caso, aunque haya solicitado antecedentes relativos a la autorización de los copropietarios que no se especifica en la Ordenanza General, situación que la Dirección de Obras deberá observar en adelante, dándose por notificada al respecto mediante copia del presente oficio.

Respecto de la Demolición decretada, como ya se expuso, ello es facultad privativa del Alcalde y está fuera del ámbito de supervigilancia de esta Secretaría Ministerial.

Saluda atentamente a usted,

**JUAN ANDRÉS MUÑOZ SAAVEDRA**  
**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**

FBP, AKS, XFO./lpc.

Incluye: Fotocopia Ord. OF. DOM N° 422/2013  
Fotocopia Dictamen N° 54801/2012

**DISTRIBUCIÓN**

- Destinatario  
Abogado Sr. Pedro Cobo Montalva  
Dirección Av. Isidora Goyenechea N° 3642, piso 3. Comuna de Las Condes  
Celular Sra. Molina: 9 874 98 39
- Sra. Directora de Obras Municipales de Las Condes
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de transparencia art. 7/g
- Archivo
- XFO-13-39 (11-03-13)