



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISIÓN

Equipo Supervisión Normativa

Interno N° 021- 3347 -2011

Car. N° 7177 de fecha 03.10.2011

ORD. N° 6004 /

**ANT :** 1) Presentación de 21.07.2011 Sra. A. Martínez M. a esta Seremi.  
2) Ord. N° 1602/291/11 de 03.08.2011 DOM Conchalí a esta Seremi. Remite antecedentes.  
3) Ord. N° 4413 de fecha 28.06.2011 de Seremi Minvu.  
4) Su presentación de fecha 03.10.2011.  
5) Copia Oficio N° 041131 de fecha 01.07.2011 Contraloría General de la República. Enviado por correo electrónico el 23.12.2011.

**MAT. : CONCHALÍ:** Pronunciamiento acerca de la regularización de construcciones en propiedades ubicadas en calle Lanin N° 1747 y N° 1745.

SANTIAGO, 30 DIC. 2011

**DE: SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**A : SRA. ALICIA MARTÍNEZ MARTÍNEZ**

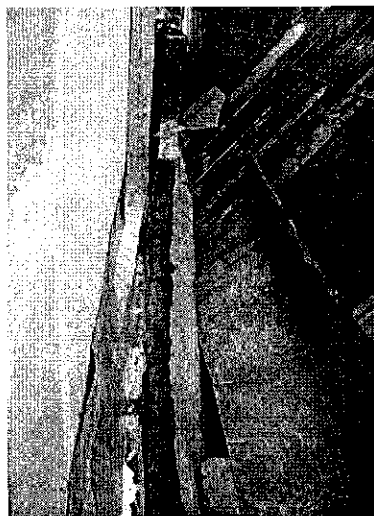
1. Esta Secretaría Ministerial recibió nuevamente su presentación citada en el N° 4 del ANT., mediante la cual solicita un análisis mas exhaustivo respecto de lo indicado en Ord. N° 4413 de fecha 28.06.2011, emitido por esta repartición, y relativo a la situación en la que se encuentra su propiedad, ubicada en calle Lanin N° 1745, la cual habría sido dañada, producto de diversas obras ejecutadas en una propiedad contigua a la suya, correspondiente a calle Lanin N° 1747.

Indica además que en la visita realizada con fecha 28.06.2011, por funcionarios de esta Seremi a su propiedad, se pudo constatar que uno de los problemas derivados de la construcción irregular ejecutada en Lanin N° 1747, tiene relación con la solución de aguas lluvias, y que las canaletas instaladas por su vecina no dan una solución técnica adecuada, y que han dañado un pilar muro de su propiedad, todo esto en la zona de deslinde de ambas propiedades.

A su vez, requiere se examinen las acciones administrativas de la Dirección de Obras Municipales, en relación con los reclamos presentados , y del proceso que aprobó y recepcionó las obras realizadas en Lanin N° 1747.

2. En primer orden de cosas, es necesario indicar que de acuerdo a lo informado por la Contraloría General de la Republica, usted realizó una presentación sobre esta misma materia y en relación a las mismas construcciones, producto de lo cual ese organismo de control, por Oficio N° 041131 de fecha 01.07.2011 ( Sobre construcción irregular en muro divisorio vecino y sin cortafuego, Municipalidad de Conchalí ), concluyó que :
  - a.) La Dirección de Obras municipales notificó a la contribuyente de calle Lanin N° 1747, mediante Ord. N° 1602/155/2010, por edificar sin permiso municipal y le otorgó un plazo para regularizar su situación, otorgando posteriormente un certificado de regularización, N° 84/2010 de fecha 14.10.2010, acogido al Art.1° de la ley N° 20.251, señalando que dicha ley admite jurídicamente construcciones que no cumplen totalmente con la normativa y construcciones. (Aplica dictamen N° 56.479 de 2003).

- b.) A raíz de las denuncias de la recurrente, la DOM ordenó modificar la zona correspondiente al tabique oriente de la construcción en disputa, y que como resultado, se desplazó el tabique en el sector comprometido, liberando el apoyo de la plancha de revestimiento que afectaba la ocupación del muro en discordia, posibilitando a la recurrente levantar el muro cortafuego, el cual es de su responsabilidad.
- c.) Por último, dicho dictamen concluye que **no existían infracciones por parte de la Dirección de Obras Municipales** en este caso y que las divergencias manifestadas por usted, en relación con las obras ejecutadas en el predio vecino, constituyen un asunto por su naturaleza de carácter litigioso, de conocimiento y resolución de los Tribunales de Justicia.
3. En concordancia con lo anterior y, respecto de lo solicitado por usted, en relación al actuar de la DOM, esta Secretaría Ministerial se abstiene de emitir un nuevo pronunciamiento, y la recurrente debe remitirse a lo señalado en el Dictamen respectivo.
4. Sin perjuicio de anterior, y en relación a la visita realizada a las propiedades en comento, por parte de funcionarios de esta Secretaría Ministerial, se pudo constatar que los problemas técnicos constructivos, se han originado básicamente por cuanto existen en el sector correspondiente al deslinde común de las propiedades, obras pendientes de ejecutar, correspondientes a la **construcción de un muro cortafuego y a la solución de aguas lluvias** de la propiedad vecina, y que en su pretensión de solucionar el referido problema, ambos propietarios han instalado una serie de remates de hojalatería provisorios, con sus respectivos sellos, sin lograr con ello una solución definitiva a lo planteado.



Fotografía 1: muro cortafuego y solución aguas lluvias



Fotografía 2: Hojalatería de carácter provisorio en el sector deslinde.

5. Por otra parte, se pudo constatar que la construcción emplazada en Lanín N° 1747, se trataba de un segundo piso, que se apoyaba sobre una estructura metálica, cuya pendiente se orienta hacia el interior del mismo predio, y que el problema de aguas lluvias, estaría acotado a que las aguas que caen en el muro oriente de esa propiedad afectarían a la propiedad vecina.

En este mismo muro se observa además un retranqueo del mismo con respecto al deslinde.



Fotografía 3: Retranqueo muro y A. lluvias hacia el oriente



Fotografía 4: Zona deslinde

6. Posteriormente, esta Secretaría Ministerial, solicitó a la Dirección de Obras Municipales de Conchalí, la planimetría correspondiente a los permisos de obra respectiva, remitida mediante el N° 2 del ANT., pudiéndose verificar que ambas propiedades aprobaron distintos sectores de sus construcciones, acogiéndose a leyes de excepción, otorgando permiso y recepción en forma simultánea, y que solamente exigen el cumplimiento de normas técnicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de instalaciones interiores, todo ello patrocinado y bajo la responsabilidad del profesional a cargo de cada proyecto. Se pudo confirmar además, que el retranqueo observado en terreno, fue ordenado por la DOM, a raíz de un reclamo hecho por usted, liberando del área del deslinde, dicho volumen.
7. De acuerdo a anteriormente expuesto, es posible indicar que las obras pendientes por ejecutar, dependen efectivamente de la voluntad de ambos propietarios, por cuanto son obras de tipo **consecutivas y complementarias**, pudiéndose dar el remate y solución definitiva a las aguas lluvias, solo si se levanta el referido muro cortafuego. Todo esto además por tratarse de un problema en el área de deslinde, y ajeno a los permisos de obra otorgados, constituye por su naturaleza, un tema de carácter litigioso, que compete a los Tribunales de Justicia.

Saluda atentamente a Ud. ' 

**MARISOL ROJAS SCHWEMMER**  
**ARQUITECTA**  
**SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**



FBP/FKS/MMO/lpc

Incluye copia Of. 041131 de fecha 01.07.2011, CGR

DISTRIBUCIÓN

Destinatario. Sra. Alicia del Carmen Martínez M.

Lanín N° 1747 – Conchalí / Teléfono: 02. 624 5989

Director de Obras Municipales de Conchalí

Seremi de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de transparencia art. 7/g

MMO 11- 186 (26.12.2011)