



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISION
Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 13 -2013
Ingreso N° 0101756 de fecha 09.05.2013.

**RESUELVE RECLAMO DEDUCIDO POR EL SR.
JAVIER LEWIN ZAIDENBAND, DE FECHA
15.04.2013.**

01 AGO 2013

SANTIAGO,

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1825 /

VISTOS:

El D.L. 1305; el D.S. 397, (V. y U.), de 1977; el D.F.L. N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el D.S. 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón; el D.S. N° 2 (V. y U.), de 14 enero de 2013, que nombra al infrascrito Secretario Ministerial Metropolitano, y

CONSIDERANDO:

1. Que por documento ingresado bajo el N° 0604, de fecha 15 de abril de 2013, el Sr. Javier Lewin Zaidenband, interpuso reclamación ante esta Secretaría Ministerial, de conformidad a las disposiciones establecidas en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, (LGUC), en contra del Ordinario N° 96 de fecha 27 de marzo de 2013, por el cual, la Dirección de Obras Municipales de Santiago, en adelante DOM, ha rechazado una solicitud de demolición del inmueble ubicado en Calle Compañía N° 1693 esquina de Calle Riquelme de la comuna de Santiago, en atención a que se encuentra vigente la Resolución N° I-86, de fecha 22 de mayo de 2008, que ordenó a la propietaria de la época la "Reparación Total" del inmueble.

Sostuvo el Sr. Javier Lewin Zaidenband, en síntesis, que la causa del rechazo sería improcedente, por cuanto el bien raíz no es un inmueble de conservación histórica, como tampoco tiene el carácter de monumento nacional, según la misma carpeta municipal.

2. Que requerido el informe respectivo a la ya citada DOM, éste es remitido por Ord. N° 145/2013, de fecha 09.05.2013, señalando, en la materia que interesa, que:
 - El inmueble experimentó un importante proceso de deterioro en el tiempo, aún en su condición de albergar al Archivo Judicial, lo que derivó en una serie de Resoluciones municipales, en concordancia con lo dispuesto en el Art. 158° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. El incumplimiento de parte de la entonces propietaria del inmueble culminó finalmente con Avenimiento Judicial de fecha 28.04.2006, Causa Rol N° 4871/04 del Primer Juzgado Civil de Santiago, según la cual ésta se comprometió a la reparación del inmueble. Derivado de lo anterior, se emitió la Resolución N° I-86/2008, del 22.05.2008, de Reparación y Reconstrucción del inmueble.

1

- Mediante Resolución N° I-147/2013, de fecha 04.05.2013, se modificó la Resolución N° I-86/2008, en el sentido de notificar a su actual propietario respecto de la reparación del inmueble, conforme a los artículos 158° y 159° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Al respecto, de acuerdo a Informe Técnico de 26.03.2013, el inmueble “no tiene problema para ser restaurado.”.
- Destaca además, que las Resoluciones municipales de reparación emitidas en este caso, se aplican al inmueble como tal y no se extinguen por el hecho de que éste cambie o no de dueño, pues se trata de un acto administrativo que afecta a la propiedad. Asimismo, indica esa DOM que similar situación se daría, por ejemplo, en el caso de Resoluciones de Demolición de un inmueble conforme lo dispuesto en el artículo 148°, de Inhabilidad por no respetar los artículos 116° y/o 145°, de Paralización de Obras, conforme el artículo 161°, todos de la L.G.U.C. En todos ellos, las respectivas Resoluciones y/o Decretos seguirían su curso, independientemente que en el intertanto cambie el propietario, en cuyo caso éste debe hacerse cargo de la situación que pudiera estar afectando al inmueble al tenor de la situación que dio pie u origen a la Resolución o Decreto correspondiente.
- Por lo expuesto y considerando que la Resolución N° I-147/2013 se encuentra vigente, esa DOM considera que procede su aplicación.

3. Que analizados los antecedentes de conformidad a la normativa vigente, es posible señalar lo siguiente:

El inciso segundo del artículo 158° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece que la Dirección de Obras podrá exigir que sean reparados los edificios que, por su vetustez o mal estado de conservación, **hicieren desmerecer el aspecto general de la vía o espacio público que enfrentan, o implicaren riesgo de daño a terceros.**

Por su parte, el artículo 159° de la misma Ley, establece que los propietarios de edificios de cualquiera índole **que no ofrecieren las debidas garantías de salubridad, higiene o seguridad** estarán obligados a efectuar en dichos establecimientos o edificios, dentro del plazo que señale la Municipalidad, todas aquellas mejoras o reparaciones que determine la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo con la Ordenanza General o Local.

Las dos disposiciones antes aludidas, otorgan a la DOM la facultad de exigir que sean reparados los edificios, en los casos en que por su vetustez o mal estado de conservación, hicieren desmerecer el aspecto general de la vía o espacio público que enfrentan, o implicaren riesgo de daño a terceros, o bien que no ofrecieren las debidas garantías de salubridad, higiene o seguridad, lo cual es sin perjuicio del derecho que le asiste al propietario de obtener el respectivo Permiso de Demolición a que se refiere el artículo 5.1.4. N° 5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, toda vez que la Resolución N° I-147/2013, de fecha 04.05.2013, que modificó a la Resolución N° I-86/2008, no tiene el imperio suficiente para substituir o alterar el régimen normativo contenido en la citada Ordenanza General, menos aun cuando el artículo 1.4.2. del citado reglamento dispone que los documentos y requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esa Ordenanza para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes.

Finalmente, cabe señalar que, tal como lo ha expuesto el reclamante, la edificación en análisis no corresponde a un inmueble o zona de conservación histórica señalados por el Plan Regulador Comunal conforme a lo establecido en el inciso segundo del artículo 60° de la LGUC, de forma tal que su solicitud de permiso de demolición no se encuentra sometida a un régimen especial, distinto del que se encuentra normado en el aludido artículo 5.1.4. N° 5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



4. Que en razón de lo anterior, la Resolución N° I-147/2013, del 04.05.2013, que modificó a la Resolución N° I-86/2008, no es óbice para que la DOM de Santiago otorgue el respectivo Permiso de Demolición para el inmueble ubicado en Calle Compañía N° 1693 esquina de Calle Riquelme de la comuna de Santiago.

RESUELVO:

1. **SE ACOGE RECLAMACIÓN** ingresada bajo el N° 0604, de fecha 15 de abril de 2013, presentada por el Sr. Javier Lewin Zaidenband, en contra del ordinario N° 96, de fecha 27 de marzo de 2013, de la DOM de Santiago, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa.
2. **LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE SANTIAGO DEBERÁ ACEPTAR EL REINGRESO** del expediente de demolición y **proceder al otorgamiento del correspondiente permiso.**
3. **NOTIFÍQUESE LO RESUELTO** al reclamante y comuníquese a la Dirección de Obras Municipales de Santiago, sirviendo la presente resolución, como atento oficio remisor.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JUAN ANDRÉS MUÑOZ SAAVEDRA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP/OSP/FKS/JPR/lpc.
DISTRIBUCIÓN

- Dirección de Obras Municipales de Santiago
- Sr. Javier Lewin Zaidenband
Dirección: Calle Compañía 1687, 1689, comuna de Santiago.
Celular: 09 - 630 53 15
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de Transparencia art. 7/g.
- Archivo.
- JPR13-63 (10.06.2013)