



**MUNICIPALIDAD DE ESTACION CENTRAL
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN**

ESTACION CENTRAL, 14 de octubre de 2019

RESOLUCIÓN RPPF N°14-6/2019 D.O.M./

VISTOS:

- a) El Permiso de Edificación N°222-2016 de fecha 14 de octubre de 2016 otorgado a INMOBILIARIA SU KSA LIMITADA. y su Modificación de Proyecto de Edificación, para la construcción de un edificio de Departamentos con destino habitacional de 31 pisos en calle General Amengual N°480 de la comuna de Estación Central;
- b) La presentación ingresada a la Dirección de Obras Municipales con el N°2386-19 de fecha 2 de agosto de 2019, por don PATRICIO SEPÚLVEDA BASCUÑAN, cédula de identidad N°9.233.918-1, propietario del inmueble de calle General Amengual N°456 de la comuna de Estación Central con el mismo domicilio, en contra de la INMOBILIARIA SU KSA LTDA titular del Permiso de Edificación N°222-2016 ya identificado, por estar ejecutando obras en disconformidad a lo autorizado;
- c) La Resolución de Paralización de Faenas RPF N°14-3/2019 de fecha 9 de agosto de 2019;
- d) La presentación de fecha 12 de agosto de 2019, ING N°2510-2019 efectuada por don Marcelo Aste Moya en representación de Constructora Su Ksa S.A.
- e) La Resolución RTP N°14-4/2019 DOM de fecha 29 de agosto de 2019 correspondiente a la apertura de término de probatorio;
- f) La presentación de fecha 2 de septiembre de 2019, ING N°2386-2019, efectuada por don Patricio Sepúlveda Bascuñán, solicitando copia de antecedentes;
- g) La Resolución RTP N°14-5/2019 DOM de fecha 4 de septiembre de 2019, mediante la cual se acepta solicitud de acceso a la documentación de los descargos presentados por la Inmobiliaria Su Ksa Limitada;
- h) La presentación de fecha 6 de septiembre de 2019, ING N°2865-2019, efectuada por don Marcelo Aste Moya en representación de Constructora Su Ksa S.A.;
- i) La presentación de fecha 11 de septiembre de 2019, ING N°2386-2019, efectuada por don Patricio Sepúlveda Bascuñán;
- j) La presentación de fecha 10 de octubre de 2019, ING N°3178-2019 efectuada por don Marcelo Aste Moya en representación de Constructora Su Ksa S.A.;
- k) El Decreto con Fuerza de Ley N°458, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- l) El Decreto N°47, de 1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- m) La Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades;
- n) La Ley N°19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.



CONSIDERANDO:

1. Que, atendida la denuncia efectuada por don Patricio Sepúlveda Bascuñán, que indica que las obras correspondientes al Permiso de Edificación N°222-2016 otorgado para la construcción de un edificio de viviendas de 31 pisos de altura ubicado en calle General Amengual N°480, comuna de Estación Central de propiedad de INMOBILIARIA SUKSA LIMITADA, RUT N°77.882.890-1 se estarían ejecutando en disconformidad a lo autorizado, traspasando el límite de su propiedad con la construcción de pilas de socialzado y uso de la medianería sin su consentimiento, indicando que pone en peligro la seguridad y estabilidad de su propiedad, todo conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.22 de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
2. Que mediante Resolución de Paralización de Faenas RPF N°14-3/2019 de fecha 9 de agosto de 2019, notificada personalmente en su domicilio con fecha 8 de agosto de 2019, de esta Dirección de Obras Municipales se dispuso la paralización de las faenas de las obras del Permiso de Edificación N°222-2016 de fecha 14 de octubre de 2016, fundada en que aparentemente se estaría ejecutando en disconformidad con el permiso, otorgándose al afectado un plazo de 5 días hábiles administrativos, para que formulara y/o entregara por escrito las alegaciones, reclamos, defensas o impugnaciones, debidamente fundadas, que considere procedentes a sus intereses.
3. Que, mediante presentación de fecha 12 de agosto de 2019, Ing. N°2501-19, don Marcelo Aste Moya, en representación de Inmobiliaria Su Ksa Limitada presentó los descargos señalando que, de conformidad a los trazados e informes topográficos, la ejecución del socialzado del edificio se estaría ejecutando conforme al permiso y al proyecto autorizado. Acompaña al efecto documento denominado Levantamiento Topográfico de Detalle Proyecto General Amengual N°480, Estación Central, suscrito por don Alejandro Arenas Seguel, Profesional de Obra, y documento denominado Informe de Ejecución Socialzados Deslinde Norte Proyecto Edificio Amengual.
4. Que, mediante Resolución N°14-4-2019 de fecha 29 de agosto de 2019, por no constarle los hechos sobre los que versa el procedimiento administrativo, esta Dirección de Obras Municipales decidió abrir un término de prueba a fin de acreditarse la efectividad de los hechos que motivaron la paralización de faenas. Dicha resolución fue notificada a don Marcelo Aste Moya en representación de Inmobiliaria Su Ksa Limitada con fecha 29 de agosto de 2019 y a don Patricio Sepúlveda Bascuñán con fecha 29 de agosto 2019.
5. Que mediante presentación de fecha 2 de septiembre de 2019, don Patricio Sepúlveda Bascuñán solicita copia de los descargos efectuados por Inmobiliaria Suksa Limitada, a lo que se accedió mediante Resolución N°14-5-2019 de fecha 5 de septiembre de 2019.
6. Que, mediante presentación de fecha 9 de septiembre de 2019, Ingreso N°2865-19, don Marcelo Aste Moya en representación de "Inmobiliaria Su Ksa Limitada presenta documento denominado Informe de Levantamiento topográfico Medición de Perímetro y ubicación asociada a pilas en obra ubicada en calle General Amengual N°480, Estación Central Región Metropolitana Constructora SukSA, emitido por el IDIEM.



7. Que, mediante presentación de fecha 11 de Septiembre de 2019, Ingreso 2386-2019, don Patricio Sepúlveda Bascuñán acompaña documento denominado Informe por Violación de Deslinde Vecinal, suscrito por el Arquitecto don Juan Pablo Cisternas, documento denominado Informe Técnico Descriptivo por Vulneración de Normativa Vigente en Ingreso Municipal y Ejecución de proyecto Inmobiliario "Edificio General Amengual", Estación Central, Santiago Chile, suscrito por la Arquitecto doña Daniela Aedo Sayes, y 6 sets de fotografías que contienen un total de 41 fotografías, 6 de las cuales se encuentran certificadas por el notario público de Santiago don Cosme Fernando Gomila Gatica.

8. Que sobre el particular la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda ha dicho en Circular Ord. N°0249 de 12 de abril de 2007 (DDU N°181): *"Sin embargo, se hace presente que, en los casos que éstas obras se realicen bajo los terrenos de propiedades vecinas, la normativa de urbanismo y construcciones no establece que deba acompañarse alguna autorización de los vecinos para permitir entibaciones o tensores subterráneos bajo su terreno, casos en los cuales en opinión de esta División, procede que se dé aplicación a las normas generales que regulan los atributos y facultades del derecho de dominio, pudiendo los respectivos propietarios acudir a los tribunales competentes si estiman que alguno de ellos ha sido lesionado".*

9. Que, en el mismo sentido la Circular Ord. N°678 de fecha 27 de agosto de 2007 (DDU 188) de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha dicho: *"Sobre esta materia, se debe señalar que no existen disposiciones en la normativa vigente de urbanismo y construcciones que faculten 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 respectivas obras, asimismo es importante destacar que las medidas que tienen por objeto evitar que se altere, impida o estorbe la posesión de 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."*

10. Que, en consecuencia, revisada y analizada la documentación presentada por todos los afectados, y lo señalado en los numerando precedentes, esta Dirección de Obras Municipales ha llegado a la conclusión de que existe una cuestión de hecho fundamental para la resolución del procedimiento administrativo de que se trata y que consiste en determinar si las obras de socializado del edificio que se construye al amparo del permiso de edificación N°222-2016 en calle General Amengual N°480 se encuentran ejecutándose en conformidad a dicho permiso y dentro del predio para el cual éste fue otorgado, o si, por el contrario, dichas obras se encuentran ejecutándose en disconformidad con el permiso referido al traspasar el muro medianero que separa el predio en que se desarrollan las obras del inmueble de propiedad del denunciante don Patricio Sepúlveda Bascuñán.

11. Que, para los efectos de lo señalado en el numerando precedente resulta indispensable determinar con absoluta certeza los deslindes de ambos predios, a fin de establecer cuál es la ubicación precisa del muro medianero, materia que escapa a la competencia de esta Directora de Obras Municipales, siendo ello de competencia exclusiva de los Tribunales de Justicia en ejercicio de las facultades que les



confieren las leyes tal y como lo ha señalado la División de Desarrollo Urbano en las circulares señaladas en los numerando 8 y 9 precedentes.

12. Que, en efecto, las acciones posesorias reguladas en los Títulos XIII y XIV del Libro II del Código Civil son de competencia de los Tribunales de Justicia por disponerlo así el Título IV del Libro III del Código de Procedimiento Civil.
13. Que, en este sentido el Artículo 76 de nuestra Constitución Política es claro al establecer que: *"La facultad de conocer de las causas civiles y criminales, de resolverlas y de hacer ejecutar lo juzgado, pertenece exclusivamente a los tribunales establecidos por la ley"*.
14. Que, a su turno el artículo 2 de la Ley N°18.575 Orgánica Constitucional de Bases generales de la Administración del Estado dispone que: *Los órganos de la Administración del Estado someterán su acción a la Constitución y a las leyes. Deberán actuar dentro de su competencia y no tendrán más atribuciones que las que expresamente les haya conferido el ordenamiento jurídico. Todo abuso o exceso en el ejercicio de sus potestades dará lugar a las acciones y recursos correspondientes."*
15. Que, si el conocimiento de la materia de que se trata ha sido entregado por el legislador de manera expresa a los tribunales de justicia, no resulta procedente que esta Directora de Obras Municipales emita pronunciamiento acerca de ella

RESUELVO:


1. Alcese parcialmente la paralización de faenas ordenada por Resolución RPF N°14-3/2019 de fecha 9 de agosto de 2019, respecto del edificio que se construye al amparo del permiso de edificación N°222-2016 en calle General Amengual N°480, pudiendo la empresa retomar las obras en la parte no afecta a paralización, de conformidad con lo que se señala en el número siguiente.
2. Manténgase la paralización ordenada por Resolución RPF N°14-3/2019 de fecha 9 de agosto de 2019, respecto del edificio que se construye al amparo del permiso de edificación N°222-2016 en calle General Amengual N°480 en una franja de 5 metros, al menos, por todo el deslinde con el predio de calle General Amengual N°456 de la comuna de Estación Central.
3. El Profesional a cargo de la ejecución del proyecto deberá presentar a esta Dirección de Obras Municipales, un informe en que señale la forma en que se procederá a retomar las faenas constructivas debidamente visado por el ingeniero estructural, de modo de dar cumplimiento a lo resuelto en los números precedente y de las medidas adoptadas para resguardar la seguridad de las faenas y de las personas.
4. COMUNIQUESE a los afectados que, sin perjuicio de otros recursos que decidan interponer, en contra de la presente resolución proceden los siguientes recursos:
 - a) El recurso de reposición y el recurso jerárquico en subsidio, establecidos en el artículo 59 de la Ley N°19.880 sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que Rígen a los Organos de la Administración del Estado, el cual debe interponerse en el plazo de 5 días ante esta Dirección de Obras Municipales.



b) La reclamación establecida en el artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ante la Secretaría regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, en el plazo de 30 días.

c) El reclamo de ilegalidad Municipal establecido en el artículo 151 letra b) de la Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades en el plazo de 30 días ante el Sr. Alcalde de la Municipalidad de Estación Central.

5. Notifíquese personalmente o por carta certificada, al denunciante don PATRICIO SEPÚLVEDA BASCUÑAN en su domicilio de calle General Amengual N°456 de la comuna de Estación Central y a al titular del permiso de INMOBILIARIA SUKSA LIMITADA, RUT N°77.882.890-1, representada legalmente por don ARMANDO IDE NUALART, cédula de identidad N°7.005.950-9 y DANIEL BOSSONNEY CHAUVAUD, cédula nacional de identidad N°8.322.916-0, y, en este expediente administrativo por don MARCELO ASTE MOYA, todos con domicilio en calle AVENIDA ANDRÉS BELLO N°2777 OF 2302 comuna de Las Condes.


MARIA ISABEL GAETE GARRETÓN
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

Distribución:

Requientes

Depto. Edificación

DOM

Archivo DOM