



112

ORD. N° _____/

ANT. : Oficio N°38 de fecha 03-01-2020, Ref: N°44.620/2019, de Contraloría Regional de Coquimbo, solicita conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley N°10.336, informar al tenor de lo expuesto por los recurrentes, Sra. Maritza Osorio Medina y Sr. Davis Páez Vera.

MAT : Informa lo que indica.

28 ENE 2020

La Serena,

**DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGION DE COQUIMBO**

A: SR. CONTRALOR REGIONAL DE COQUIMBO

En atención a vuestro Oficio señalado en el antecedente, donde requiere Informe conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley N°10.336, aquello al tenor de lo denunciado y expuesto por los recurrentes, Sra. Maritza Osorio Medina y Sr. Davis Páez Vera en la presentación que se acompaña, quienes solicitan "*una respuesta basada en derechos*", cumplo con señalar lo siguiente:

Revisados los antecedentes remitidos en vuestro requerimiento, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo cumple con informar lo siguiente:

1. De la lectura del documento presentado por los recurrentes, se desprende en lo medular, la denuncia en relación con obras efectuadas en deslinde del predio vecino, ubicado en Zacarias Dueñas Gini N°1255, La Serena, de propiedad de la Sra. Alexandra Cardoso, el cual consideran estaría transgrediendo la normativa legal vigente sobre la materia, en particular referidas a:
 - a) Largo del muro de adosamiento que excede el 40% del largo del deslinde y no contaría con autorización notarial de los recurrentes.
 - b) Muro de cierre construido adosado a muro medianero sin contar con su autorización de adosamiento, y;
 - c) Muro de cierre de antejardín, el que se habría intervenido levantando su altura, alterando con ello las características del loteo original.
2. Al respecto, en primer lugar previo a abordar los temas de fondo de la presentación, resulta necesario precisar en relación con la materia, la definición de los siguientes conceptos, conforme los precisa el artículo 1.1.2.



de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U. y C.) a saber:

- "Muro divisorio": el que separa dos propiedades distintas.
 - "Muro medianero": el que pertenece en común a los dueños de dos predios colindantes.
 - "Muro de cierre" (según RAE.), Cerca, tapia o vallado
3. En segundo lugar, el artículo 1.4.4. de la O.G.U. y C. establece que la Dirección de Obras Municipales, a petición de cualquier interesado, emitirá, en un plazo máximo de 7 días, un Certificado de Informaciones Previas, el que contendrá entre otras cosas, los antecedentes complementarios que indica, precisando en su numeral 5. Letra i) *"Alturas de cierros hacia el espacio público, y porcentajes de transparencia de los mismos, cuando corresponda."*, información que se encuentra contenida en el Plan Regulador Comunal respectivo.
4. Habida cuenta de lo anterior, y en atención al caso en comento, procede informar lo siguiente:
- a) Respecto del muro de adosamiento, el cual señala que excede el 40% del largo del deslinde y no contaría con autorización notarial de los recurrentes.

Es dable hacer presente que el artículo 2.6.2. de la O.G.U. y C., establece en lo que importa que el adosamiento no podrá exceder del 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino, no pudiendo en ningún caso ocupar el antejardín. Sin perjuicio de lo anterior, el mismo artículo establece una excepción, señalando que el porcentaje de adosamiento podrá excederse, tanto para construcciones nuevas como para regularizaciones, con autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario.

Por otra parte, el mismo artículo prescribe que la altura del adosamiento en el deslinde no podrá sobrepasar la altura de 3,5 m., medidos del terreno natural.

A este respecto, de no existir autorización notarial del propietario del predio vecino, el adosamiento no podría superar el 40% del largo del deslinde, así como dicho muro no debiera superar los 3,50 m. de altura, situación que compete a la Dirección de Obras Municipales respectiva fiscalizar.

- b) En relación con denuncia de muro de cierre divisorio construido adosado a muro medianero sin contar con su autorización de adosamiento.

Tratándose de un muro de cierre divisorio como el que señala en la presentación, es decir, Cerco o Tapia que separa dos propiedades distintas, es del caso hacer presente que, no corresponde a un muro de adosamiento, en virtud de lo cual no requiere cumplir con las condiciones de muro de adosamiento en cuanto al largo del adosamiento establecido en el art. 2.6.2. de la O.G.U. y C., o del permiso notarial del vecino en caso de excederlo.

Más aún el artículo 5.1.2. de la O.G.U. y C. establece en lo que importa para este caso, que el permiso no será necesario cuando se trate de Cierros interiores, como acontece en la especie.

Sin perjuicio de lo anterior, el Plan Regulador Comunal vigente de La Serena, establece en su artículo 52, referido a cierros, en su letra G), y cito textualmente: “que los cierros divisorios que se construyan en el eje medianero, salvo en las áreas de antejardín, **podrán tener una altura máxima de 2,50 m.,** excepto en las zonas industriales exclusivas en que éstos podrán tener hasta 4 m. de altura; según los requerimientos de cada proyecto; **situación que calificará el Director de Obras.**” (el ennegrecido es nuestro).

Lo anterior, establece una expresa limitación de altura de 2.50 m. a este tipo de cierros divisorios, situación que calificara el Director de Obras, en cuya facultad radica la fiscalización y observancia de esta norma.

- c) Respecto de la denuncia referida a que el Muro de cierre de antejardín, se habría intervenido levantando su altura, alterando con ello las características del loteo original.

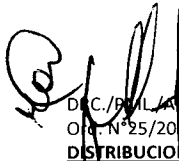
El Plan Regulador Comunal vigente de La Serena, establece en su artículo 52, referido a cierros, en su letra A), y cito textualmente: “Los *cierros de antejardín deberán quedar diseñados en el respectivo plano de loteo y/o en el proyecto de Arquitectura específico. Su altura máxima será de 1,80 m. medidos a partir del nivel terminado de la solera que enfrenta el predio y paralelo al nivel de terreno natural. Sus características de transparencia, opacidad, altura y materialidad deberán hacer referencia a las del entorno, no pudiendo sobrepasar un 20 % de opacidad. Igual condición regirá para los cierros medianeros del antejardín.*”

A la luz de aquello, se establece en forma expresa una restricción de altura de 1,80 m. máximo a los cierros del antejardín, situación que en la especie a simple vista no se cumple, considerando la intervención efectuada levantando su altura y condición inicial del loteo original.

Saluda atentamente a Ud.



ABEL ESPINOZA MUÑOZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE COQUIMBO



DIC./P.M.L./A.E.M./M.G.S./L.F.D./E.V.M.
O.M. N°25/2020
DISTRIBUCION

- Destinatario
- Archivo SEREMI MINVU
- Oficina de Partes.