SEREMI
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Ord : 1590 --

ANT: Carta de fecha 29.04.14 del Sr. Laureano Gonzalez, reclamo en contra del Director de Obras Municipales de Rancagua.

Ordinario N°1046 de fecha 19.05.14, de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, solicita antecedentes.

Ordinario DOM N°386 / INSP. N°237, de fecha 08 de julio 2014, responde enviando un informe y antecedentes.

MAT: Artículo 4 de la LGUC, responde la denuncia del Sr. Laureano Gonzalez por daños en los muros medianeros, situación de permisos de edificación de construcciones vecinas.

ADJ : No hay

Rancagua 28 JUL. 2014

A : **Laureano Gonzalez F.**
Propietario, Rut: 2.673.778-8
Calle República de Siria N°638, Población San Pedro, Rgua.

DE: **Wilfredo Javier Valdés Ávila**
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
del Libertador Bernardo O'Higgins

En atención a su denuncia referida a los daños producidos en los muros medianeros de su propiedad, ubicada en la Av. República de Siria N°638, Población San Pedro, constantes reclamos en contra de la Dirección de Obras Municipales, denuncia supuestas construcciones de vecinos mal ejecutadas sin los permisos correspondientes y de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo, puede indicar lo siguiente:

1. Mediante el **Ordinario N°1046 de fecha 19 de mayo del 2014**, esta SEREMI solicitó al Director de Obras Municipales de Rancagua, un informe técnico sobre la denuncia presentada.

2. Dando respuesta a lo solicitado el Director de Obras Municipales de Rancagua, mediante **el Ordinario DOM N°386 / INSP. N°237, de fecha 08 de julio del 2014**, remite un informe, de una visita inspectiva realizada por el personal del Departamento de Inspección de Obras de la Municipalidad, donde indica que:

   *"se constató en terreno la existencia de este daño el cual fue evidentemente **producido por la diferencia de cotas existentes entre predios de aproximadamente 0.35 m,** ya que al estar más alto el deslinde oriente, el terreno de éste fue contenido sólo por la pandereta que separa los predios." Agrega, que esta situación se vio agravada por el terremoto del 2010 y las consecuentes replicas que acentuaron la presión del terreno."*

   *Además en el costado Sur Poniente de la propiedad vecina, existe una construcción la cual contaba con **Permiso de Edificación N°500 de fecha 03.11.86** y cuyos cimientos se encuentran a la profundidad requerida dentro de este predio, pero por la diferencia de cotas estos cimientos son visibles desde la propiedad de Don Laureano por el daño existente en la pandereta ocasionados por la mencionada presión del terreno luego del terremoto sin que esta edificación muestre problemas de construcción aparentes.*

   *Agrega que se le ha explicado en reiteradas ocasiones a Don Laureano que la solución a este problema **consiste en construir un muro de contención de hormigón armado en la parte inferior de esta pandereta en toda la extensión de ésta**. Ese muro debiera ser construido en conjunto por los vecinos afectados considerando que el problema afecta a ambas propiedades". También, indica que la Dirección de Obras Municipales, no cuenta con las facultades para exigir a sólo un propietario esta reparación y **esta diferencia sólo puede ser zanjada en algún tribunal competente**, considerando además, que el relleno cuestionado habría sido realizado hace "más de 20 años", en palabras de Don Laureano.*

   Termina su informe señalando: *"que el caso ha sido visto por dos Directores de Obras Municipales distintos y ambos han llegado a las mismas conclusiones, el muro en cuestión no presentó en las visitas anteriores daños tan importantes como para que nos obligara a exigir la demolición de éste.*

3. En visita a terreno efectuada por un profesional de la Unidad de Desarrollo Urbano de esta SEREMI, se pudo constatar que hacia el deslinde Oriente de la propiedad de Don Laureano, el problema del "Muro Pandereta o Bulldog", en nuestra opinión se divide en dos situaciones distintas, la primera de ellas corresponde al tramo que comienza en el antejardín y llega hasta donde comienza la ampliación de la propiedad vecina, ahí se puede apreciar que el muro bulldog sufrió en su parte inferior un daño por la acción de la humedad del terreno, el que corresponde a un relleno, el cual habría sido efectuado aproximadamente hace 20 años atrás., no se tiene certeza de quien efectivamente lo realizó, si fue el urbanizador o el propio propietario de la vivienda.

   Es importante tener en consideración que el muro pandereta o Bulldog, cumple una función de cierro perimetral del predio, pero **no tiene una finalidad estructural** de contención de la tierra, que para este caso tiene un relleno de 35 cms aprox.

   (Ver Anexo N°1, Fotografías y Esquema de Permisos de Edificación)

   El siguiente tramo del deslinde corresponde al que se encuentra adosado a una **ampliación de la propiedad vecina**, en este caso, en la parte inferior del muro, el cual coincide con el cimiento de la edificación, se aprecia que fue destruido por haber recibido una carga lateral del cimiento ejecutado (edificación que no cuenta con Recepción Definitiva de la Dirección de Obras Municipales).

4. Esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo, al no recibir todos los antecedentes solicitados al Director de Obras Municipales, envío un profesional de la Unidad de Desarrollo Urbano a la Dirección de Obras Municipales de Rancagua, con el fin de revisar los expedientes de los permisos de edificación otorgados a las propiedades vecinas, en virtud de ello podemos señalar lo siguiente:

   A. Propiedad Oriente de la propiedad de Don Laureano G., **ROL: 522-1**, Ubicada en la calle Av. República de Siria N°620, tiene los siguientes permisos:

   - **Permiso de Edificación N°248** del 24.08.79 por 98 M2, correspondiente a la casa.

   Recepción Definitiva: N°11 del 10.03.83, 98 M2

   - **Permiso de Edificación N°33**, del 22.02.80, ampliación de 88 M2 (Dormitorio de Servicio, dormitorio, Estar Comedor, Cocina, Baños y Sala de Planchado, construcción de muro medianero en albañilería en 3.60 mts)

   Recepción Definitiva: <u>No cuenta</u>, por lo tanto, la edificación infringe el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el cual señala lo siguiente:

   "Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total".

   Señala en su último inciso: *"Sin perjuicio de las **<u>multas</u> que se contemplan en el artículo 20, la infracción a lo dispuesto en el inciso primero de este artículo podrá sancionarse, además, con la <u>inhabilidad de la obra</u>**, hasta que se obtenga su recepción, y el desalojo de los ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública, que decretará el Alcalde, a petición del Director de Obras Municipales".*

   B. Propiedad al Sur de la propiedad de Don Lauraeano G., ROL: 522-8, ubicada en el Pasaje cuatro, tiene los siguientes permisos:

   - **Permiso de Edificación N° 164** del año 1984 por 65, 20 Mts 2

     Recepción Definitiva: N°142 del 25.10.84

   - **Permiso de Ampliación: N°376** del año 1999

     Certificado de Recepción: N°228/1999, acogida a la Ley N°19.583 (Ley del mono)

- **Permiso de Edificación N°2** (ampliación cocina)/2001 por 8.6 M2. Aprobado como pareo, **sin Recepción Definitiva, infringe el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.**

- **Ampliación sin permiso adosada al deslinde sur de la propiedad del denunciante, infringe artículo 116 (no cuenta con permiso de edificación) y 145 (no cuenta con recepción definitiva) de**

- **Ver el Anexo N°1 (Plano e Imágenes)**

5. **Conclusión:**

En virtud de los antecedentes y respecto de los daños del **deslinde oriente** de su propiedad esta SEREMI puede indicar que la parte que se encuentra adosada a la ampliación existente y que **no cuenta con la correspondiente Recepción Definitiva**, el propietario del sitio ROL 522-1, deberá ser notificado y multado de acuerdo al artículo 20 de la LGUC por la Municipalidad de Rancagua, ya que dicha ampliación infringe lo dispuesto en el **artículo 145** de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Respecto de determinar quien deberá reparar y ejecutar el muro de contención del terreno en la base del medianero, esto deberá ser materia a resolver por el Juez de Policía local.

Respecto del deslinde Sur, podemos señalar que la propiedad **ROL: 522-8**, se constata una **ampliación que se encuentra sin permiso de edificación** infringiendo los artículo 116 y 145 de la LGUC y otra ampliación del **Permiso N°2, que se encuentra sin recepción definitiva de obras infringiendo el artículo 145 de la LGUC.**

Por lo tanto, la Dirección de Obras Municipales de Rancagua deberá notificar a los propietarios de ambas propiedades, aplicando para ello lo dispuesto en los artículo 20 y 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, este último artículo indica en parte de su contenido que *"Sin perjuicio de **las multas** que se contemplan en el artículo 20, la infracción a lo dispuesto en el inciso primero de este artículo **podrá sancionarse, además, con la inhabilidad de la obra, hasta que se obtenga su recepción**.* Esta situación será instruida a la Dirección de Obras Municipales de Rancagua, para que a la brevedad tome las medidas pertinentes antes señaladas.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
VI REGION
Secretaría Regional Ministerial

Wilfredo Javier Valdés Avila
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región Del Libertador Bernardo O`Higgins

WJVA/HPOC/pmdr
UDUI
DISTRIBUCIÓN

- Laureano Gonzalez F. F: 2236321
- DOM de Rgua
- Archivo SEREMI
- Archivo UDUI