



VISTOS Y TENIENDO PRESENTE estos antecedentes:

1. Ingreso Correspondencia DOM N°201901452 de fecha 28 de Julio de 2019, de doña Ninoska Silva, quien denuncia construcción sin autorización del Depto. 103 del Edificio Náutico, ubicado en Av. Borgoño N°21.659, sector Borde Costero de nuestra comuna.
2. Resultado de visita inspectiva al Edificio Náutico, ubicado en Av. Borgoño N°21.659, sector Borde Costero de nuestra comuna, el 11.07.2019, en que se constató la existencia de las ampliaciones y construcciones efectuadas en las terrazas de los Departamentos 101, 102, 103, 104 y 105 del primer piso, sin que existan permisos otorgados y ni siquiera solicitados respecto de aquello.
3. Oficio DOM N°344/19 de fecha 19 de Agosto de 2019 en el que se informa a la Administración del Edificio Náutico que existen construcciones irregulares en edificaciones del primer nivel correspondientes a las terrazas de los departamentos N°101, 102, 103, 104 y 105, de las cuales no existen ingresos relacionados a Solicitudes de Permiso de Obra Menor y/o de Ampliación según corresponda, existiendo infracciones a la Ley General de Urbanismo y Construcción, su Ordenanza y la Ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.
4. Con fecha 02 de Septiembre de 2019, los Administradores de Edificio Náutico, acusan recibo de Ofic. DOM N°344/19 de fecha 19 de Agosto de 2019 e informan que se les comunicó a los propietarios de los Depto. 101 – 102 – 103 – 104 y 105, lo notificado en dicho Ofic. DOM.
5. Con fecha 12 de Septiembre de 2019, bajo el Ing. N°3.944 de Ofi. De Partes los Sres. Ignacio Arteaga Casanova y Miren Arteaga Casanova, en calidad de propietarios del Departamento N°102, ubicado en Av. Borgoño N°21.659, Comuna de Concón informando que interponen Recurso de Reposición, en contra del Ofic. DOM N°344/19 de fecha 19 de Agosto de 2019.
6. Con fecha 01 de Octubre de 2019, bajo el Ing. N°4.205 de Ofi. De Partes comparecen los Sres. Javier Undurraga y Alberto Cardemil, solicitando, en base los antecedentes allí aportados, la reconsideración del citado Ofic. DOM N°344/19 de fecha 19 de Agosto de 2019, actuando en representación de la comunidad Edif. Náutica.
7. Acta de Asamblea Extraordinaria Edificio Náutico de fecha 03 de Noviembre de 2000 reducida a escritura pública, donde se señala textual “Las construcciones y/o ampliaciones en las terrazas de los Departamentos 101, 102, 103, 104 y 105 del primer piso son construcciones de larga data, de principios de los años setenta y que esas construcciones están efectuadas en dominio propio de las unidades del primer piso, que debido a ello hace décadas vienen pagando un valor mayor en los gastos comunes. Que dichas ampliaciones no alteran en nada a estructura del edificio, ni afectan a ningún comunero de los presentes con derecho a voto y que se declara que sus espacios son superiores y por ello tienen mayor valor en los gastos comunes lo que rige hace varios años. Que además de ello dichas ampliaciones sirven tanto para evitar escalamientos de terceros a estos departamentos o pisos superiores y proteger al edificio de marejadas y esas mismas unidades y de cualquier caso fortuito o fuerza mayor. Que asimismo la mayoría de los departamentos superiores de los pisos del dos al piso cinco tienen ampliaciones dentro de su propiedad que deslindan al mar. Razón por la cual se dan por aprobadas la totalidad de las ampliaciones respecto de la totalidad de los departamentos del piso uno al piso cinco del edificio y por unanimidad de los comparecientes.” Esa acta da cuenta que las ampliaciones y construcciones efectuadas en las terrazas de los Departamentos 101, 102, 103, 104 y 105 del primer piso existentes a ese día 3 de noviembre de 2000, fueron aprobadas por la comunidad del referido edificio.
8. Ingreso Correspondencia DOM N°201902091 de fecha 23 de Septiembre de 2019, correspondiente a Ord. N°303/19 de fecha 17 de Septiembre de 2019, del Director de Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Concón que solicita Informe Fundado para resolver Recurso de Reposición por don Ignacio Arteaga Casanova y doña Miren Arteaga Casanova en calidad de propietarios del Depto. N°102.
9. Memo DOM N°526/2019 de fecha 11 de Octubre de 2019, donde esta Dirección de Obras se pronuncia sobre la solicitud de reposición de su Oficio DOM N°344/19, concluyendo que no es procedente dejar sin efecto el acto impugnado, por no guardar relación con lo notificado, además de señalar que es a la Administración a quien compete realizar la denuncia ante el Juzgado de Policía Local en caso de no resolverse el conflicto al interior de la comunidad, y para el evento, en que dicho órgano no proceda, lo hará la Dirección de Obras Municipales ante el Tribunal competente.



MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES
DEPTO. DE FISCALIZACIÓN

10. Ingreso Correspondencia DOM N°201902368 de fecha 06 de Noviembre de 2019, correspondiente a Ord. N°324/19 de fecha 05 de Noviembre de 2019, del Director de Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Concón que señala estimar que el acto impugnado no tiene el carácter de acto administrativo terminal, es decir, por su intermedio no se concluye un procedimiento administrativo y solo informa y comunica a la Administración de la comunidad Edificio Náutico. Y que estando pendiente para resolver el Recurso de Reposición, interponen Recurso de Protección, ante la Iltrma. Corte de Apelaciones de Valparaíso, Causa Rol IC N°19.186/19, caratulado "Arteaga contra Municipalidad de Concón", por lo tanto, el hecho de deducir una acción de carácter jurisdiccional corresponde al Municipio inhibirse de resolver la impugnación administrativa, y en definitiva, estarse a lo que resuelva por vía judicial, ya que se recurre respecto del mismo acto.
11. Resolución de la Corte de Apelaciones de Valparaíso de fecha 29 de Noviembre de 2019, que acoge el Recurso de Protección N°19.186/2019 en favor de Ignacio Arteaga Casanova, Miren Arteaga Casanova y Erich Kasat Galleguillos, solo en cuanto se declara que se deja sin efecto la resolución contenida en el Oficio N°344/19 de fecha 19 de Agosto de 2019 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concón.
12. Resolución de la Corte Suprema de fecha 31 de Enero de 2020 para el Rol N°38.171/2019, que señala que del examen del acto impugnado, Ofic. N°344/19 de 19 de Agosto de 2019 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concón se imputan infracciones al margen del debido proceso legal, no se señalan las conductas específicas ni los preceptos legales supuestamente infringidos. Por tanto, se confirma la sentencia apelada de fecha 29 de Noviembre de 2019.
13. DFL 458/75 MINVU "Ley General de Urbanismo y Construcciones".
14. Las facultades que me confiere la Ley N°18695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y DFL N°458/75 MINVU.

CONSIDERANDO:

1. Que toda modificación o ampliación ejecutada en forma posterior al Permiso de Obra y a la Recepción Municipal Definitiva, deberá contar con los Permisos de Edificación Pertinentes, cabe señalar que, aunque los copropietarios estén de acuerdo con las eventuales modificaciones y/o ampliaciones, estas deberán tramitar los Permisos correspondientes ante la Dirección de Obras conforme al Art. 116° L.G.U.C. y al Art. 5.1.4, 5.1.6 O.G.U.C. informando los M2 computables conforme a lo establecido en el Art. 5.1.11 O.G.U.C. y redefiniéndose a los prorrates correspondientes a las unidades y espacios comunes establecidos en Ley de Venta por Piso correspondiente, la cual al momento de ser modificada y redefinida, deberá regirse por lo establecido a la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria según corresponda. (Cabe señalar que los cobros de gastos comunes, no son inherentes a los alcances del caso). Lo anterior a que las obras realizadas constituyen un aumento de superficie, toda vez que estas corresponden a superficies techadas y cerradas por todos sus lados.
2. La Recepción Definitiva correspondiente a la Resolución N°572/1964, y el Permiso de Edificación N°372/1962 otorgados por la Dirección de Obras de Viña del Mar.

RESUELVO:

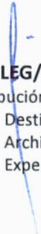
1. NOTIFIQUESE a la Administración del Edificio Náutico, representada por doña Ana María Reyes Vallejo y don Oscar Vio Elizalde, y a los copropietarios, sobre la denuncia presentada ante esta Dirección de Obras por construcciones irregulares en Edificio Náutico, ubicado en Avenida Borgoño N°21.659, sector Borde Costero, que señala ampliaciones irregulares que se cometen en los inmuebles del primer piso, específicamente en las terrazas de los departamentos 101-102-103-104-105, que son de uso y goce exclusivo de aquellas propiedades.
2. En atención a los considerandos 1 y 2 señalados, NOTIFIQUESE la necesidad de Ingresar las respectivas Solicitudes de Ampliación y/o Regularización debidamente patrocinadas por un Profesional Arquitecto, acompañándolo del acuerdo señalado en el Acta de Asamblea Extraordinaria Edificio Náutico de fecha 03 de Noviembre de 2000 y debiendo, en su caso, acreditarse que esas ampliaciones y/o construcciones existían al día 3 de noviembre de 2000.
3. ACLARESE que esta Dirección de Obras Municipales no está solicitando Demolición, si no que en virtud de la denuncia efectuada por la Administración, constatada en visita a terreno, recomienda la Regularización de la totalidad de las modificaciones y ampliaciones existentes, siendo el desarme de las estructuras que computan superficie, y demás modificaciones, posteriores a la Recepción Definitiva correspondiente a la Resolución N°572/1964, amparada en el Permiso de Edificación N°372/1962, una alternativa factible, así como la tramitación de los Permisos.



MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES
DEPTO. DE FISCALIZACIÓN

4. Otórguese un plazo de 60 días corridos para dar cumplimiento a lo señalado en el numeral dos. Cabe señalar que una vez que la Administración efectué la denuncia correspondiente al Juzgado de Policía Local, de ser esta la opción, las multas y sanciones serán aplicadas por el Sr. Juez, quien ordenara la correspondiente Regularización, bajo apercibimiento de demolición de no llevarse a cabo en los plazos que el determine.
5. Por otro lado, en caso de no solucionar la Administración, el conflicto al interior de la comunidad, esta Dirección de Obras, en vista de los antecedentes, podrá efectuar en cualquier tiempo la correspondiente denuncia al Juzgado de Policía Local, aportando los antecedentes del caso. se deja la responsabilidad a la Administración, de los actos a seguir, dando esta Dirección de Obras plazo de 30 días para esto.


CARLOS VICENCIO ZIRPEL
ARQUITECTO U.T.F.S.M.
DIRECTOR(S) DE OBRAS Y URBANIZACIONES


CVZ/LEG/JEH/jeh.

Distribución:

1. Destinatario.
2. Archivo DOM
3. Expediente (Edificio Náutico)