



RESOLUCIÓN N°171/2023

RECHAZA FUNDADAMENTE SOLICITUD DE PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS ASOCIADAS AL PERMISO DE EDIFICACIÓN N°33/21, ROL 6207-20, AVENIDA BLANCA ESTELA N°1560, CONCÓN.

CONCÓN, 28 de junio 2023.

VISTOS:

1. Los antecedentes contenidos en la solicitud de permiso de edificación de obra nueva ingresada en esta Dirección de Obras Municipales con el número **PON 3344/21**.
2. El Permiso de Edificación de Obra Nueva N°33, de fecha 13 de julio de 2021, de Directora de Obras Municipales (S) de la Municipalidad de Concón.
3. El correo electrónico remitido a las 19:12 hrs del día 01 de junio de 2023, por don Gabriel Alonso Muñoz Muñoz, a la Dirección de Obras Municipales, que denuncia: **"irregularidades a las normas del Urbanismo y Construcción del edificio DUO ubicado en Blanca Estela 1560, asimismo se agregan a este correo el mandato para representar a al Sociedad Oregonia S.A como los informes y circulares en que se funda esta presentación, la que solicitó resolver, dada la gravedad de los hechos resolver prontamente"**.
4. El correo electrónico remitido a las 17:45 hrs del día 02 de junio de 2023, por don Gabriel Alonso Muñoz Muñoz, a la Dirección de Obras Municipales, en el que expresa: **"Sres. director de obras municipales CONCON El día de ayer 1 de junio remití por esta vía correo electrónico en el que se adjuntaba solicitud de paralización de obras del proyecto ubicado en Blanca Estela 1560, denominado edificio Duo. En esa presentación se indicaba que se adjuntaba acta notarial en que consta la certificación de la notaria Eliana Gervasio, sin embargo, por un error involuntario no se acompañó en esa oportunidad, razón por la cual se adjunta a este mail. Por ello, solicito se tenga por acompañado la referida acta ya individualizada como parte integrante de dicha presentación"**.
5. La presentación e informe adjuntado con fecha 01 de junio de 2023, de don Gabriel Alonso Muñoz Muñoz, en representación de Inversiones Oregonia S.A, que solicita la paralización inmediata de la obra ubicada en Avenida Blanca Estela N°1560, comuna de Concón.
6. El **Informe Técnico Sobre Irregularidades en Planimetrías de Muros de Contención del Proyecto de Obras Nueva "Proyecto Duo"**, sin fecha, suscrito por doña María Montserrat Salvado Robles.
7. El **Mandato Judicial Especial REP 1502 2023**, otorgado con fecha 16 de mayo de 2023, ante Notario de Viña del Mar, doña Eliana Gabriela Gervasio Zamudio.
8. El **Acta Notarial Pinares de Montemar**, otorgada con fecha 22 de mayo de 2023, por Notario de Viña del Mar, doña Eliana Gabriela Gervasio Zamudio.
9. La Circular Ord. N°0249 de fecha 12 de abril de 2007 (DDU 181) de Sr. Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
10. La Circular Ord. N°0678 de fecha 27 de agosto de 2007 (DDU 188) de Sr. Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
11. La visita de inspección a las obras autorizadas por el Permiso de Edificación de Obra Nueva N°33, de fecha 13 de julio de 2021, ubicadas en Avenida Blanca Estela N°1560, sector de Pinares de Montemar, Concón, realizada por profesionales de esta Dirección de Obras Municipales.
12. La notificación realizada a fojas N°02, de fecha 05 de junio de 2023, del Libro de Obras N°2 del "Edificio DUO", autorizado por el Permiso de Edificación de Obra Nueva N°33, de fecha 13 de julio de 2021.
13. El **Informe Técnico de Inspección**, Minuta N°61 de fecha 06 de junio de 2023, suscrito por el profesional arquitecto de la Dirección de Obras Municipales, don Ignacio Reyes Basáez.
14. La presentación de fecha 06 de junio de 2023, suscrita por don Daniel Espejo Auba en representación de Inmobiliaria Blanca Estela SpA. y don Víctor Quiroz Castro por Quiroz y Puelma Arquitectos S.A, (Ingreso DOM N°202302557, de fecha 06.06.2023), que formula descargos a la denuncia y solicitud de paralización de los trabajos presentada por don Gabriel Alonso Muñoz Muñoz.
15. Los dictámenes 005692N05 de fecha 02 de febrero de 2005, 018880N10 de fecha 12 de abril de 2020 y 064301N13 de fecha 07 de octubre de 2013, ambos de la Contraloría General de la República.
16. Las atribuciones que me confiere la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
17. Las normas pertinentes de la Ley N°19.880, que establece base de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración.

18. Las normas pertinentes de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
19. Lo dispuesto en el DFL N°458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
20. Lo dispuesto en el DS N°47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

CONSIDERANDO:

- I. Que mediante presentación de fecha 01 de junio de 2023, citada en el numeral 3 de los Vistos, don Gabriel Alonso Muñoz Muñoz, en representación de Inversiones Oregonia S.A, ha solicitado la paralización inmediata de las obras que se encuentran actualmente ejecutando en el inmueble ubicado en Avenida Blanca Estela N°1560, en el sector de Pinares de Montemar, Concepción, fundando dicha solicitud en que: ***"Desde que comenzó la ejecución de las obras, la construcción del proyecto denominado "Edificio Duo" ha generado una serie de perturbaciones y afectaciones a los predios vecinos, dentro de los que destacan daños materiales concretos, como destrucción de muros divisorios y cercos eléctricos entre las propiedades, rupturas en el suelo del jardín, frisaduras de losas de cemento en el patio, entre otros"***. Agrega en los párrafos siguientes: ***"Recientemente, se ha constatado una ilegalidad manifiesta en la ejecución de la obra. Según consta en el acta de constancia notarial y en el informe técnico arquitectónico que se acompañan en un otrosí, la titular del proyecto ha instalado un sistema de anclajes postensados que han excedido los límites de su predio, invadiendo sin autorización alguna el predio de la solicitante. Este sistema de anclajes postensados es utilizado comúnmente para asegurar estructuras de contención, estabilizar terrenos, entre otras funciones"***. Finalmente, y luego de exponer otros antecedentes que a continuación se ponderarán, concluye señalando: ***"Que, en atención a lo expuesto, resulta claro que la ejecución de la obra ubicada en Av. Blanca Estela N° 1560 se está realizando en discconformidad con el Permiso de Edificación N° 33 que la ampara, implicando un riesgo no cubierto para la solicitante, motivo por el que por este acto se solicita su paralización inmediata"***.
- II. Que a su turno, el Informe Técnico Sobre Irregularidades en Planimetrías de Muros de Contención del Proyecto de Obras Nueva "Proyecto Duo", sin fecha, suscrito por doña María Montserrat Salvado Robles, quien no ha acreditado su condición de profesional competente arquitecto ante esta Dirección de Obras Municipales, expresa en lo medular: ***"A partir de la información anteriormente expuesta, se hace necesario mencionar que en el desarrollo de construcción de la obra del proyecto "Duo", se identificó que la inmobiliaria, a pesar de haber declarado la utilización del método de puntales, incorporó el sistema constructivo de anclajes postensados, sin estar éste declarado ni autorizado en ninguna planimetría de cálculo estructural ni planos de arquitectura. La gravedad en el uso de esta metodología para este caso en particular radica en que existe una intervención en los predios vecinos a través de los anclajes, ya que estos sobrepasan el deslinde sur de los predios de manera subterránea. Este hecho afecta significativamente a los propietarios de estos predios, ya que se ven en riesgo las fundaciones y cimientos de sus viviendas"***. Más adelante, en las conclusiones de dicho documento, indica que: ***"A partir de lo anterior, se puede declarar que las obras ejecutadas en el terreno del proyecto "Duo" no cumplen con la normativa vigente relacionada a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las planimetrías ingresadas en la Dirección de Obras Municipales, y mediante las cuales se aprobó el Permiso de Obra Nueva 33-2021, no corresponden con la construcción de los muros de contención existentes hoy en día. Los muros fueron levantados a través de anclajes postensados y no de puntales, como fue declarado en las planimetrías"***.
- III. El registro fotográfico contenido en el Acta Notarial Pinares de Montemar, otorgada con fecha 22 de mayo de 2023, por Notario de Viña del Mar, doña Eliana Gabriela Gervasio Zamudio.
- IV. Que en su respuesta y presentación de descargos, de fecha 06 de junio de 2023, don Daniel Espejo Auba en representación de Inmobiliaria Blanca Estela SpA. y don Víctor Quiroz Castro por Quiroz y Puelma Arquitectos S.A, han señalado que: ***"Pero antes, es dable advertir que la suspensión solicitada es completamente improcedente, no solo porque no***

cumple con los elementos más básicos que exige el Legislador para ello, sino porque la presentación es completamente inoficiosa y carente de oportunidad, **considerando que el sistema de anclajes postensados al que – pareciera – se alude no se encuentra operativo, no se ha producido prueba alguna en este procedimiento que dé cuenta que el mismo fuera instalado en el predio del que afirma ser titular la Solicitante, ni que se hayan causado perjuicios a ésta**, por lo que el supuesto de hecho en el que funda su pretensión no existe en la actualidad” (El destacado forma parte del texto presentado). Agrega más adelante que: **“Por lo demás, se hace presente que este sistema de anclaje postensado – que no está en operación – se instaló, precisamente, por trabajos que se realizaron en los predios colindantes por parte de la Solicitante -, los cuales causaron problemas en el aposamiento de las aguas que caían en el sector, las que escurrieron directamente en los terrenos de mi representada, causando evidentes perjuicios a esta parte. En efecto, las intervenciones que se habrían realizado en el sitio eriazó – sin autorización alguna – produjeron un ingreso descontrolado de aguas lluvias al interior del terreno de propiedad de la Titular, provocando daños en el muro Berlínés ejecutado por aquella – el cual está sostenido por puntales ubicados al interior de nuestro terreno -. Fue por ello que se instalaron estos mecanismos, en conjunto con la ya referida pantalla provisoria, todo lo cual, vale señalar, actualmente no se encuentra operativo, gracias a la instalación del muro de hormigón definitivo en el lugar”**.

- V. Que a fin de verificar la eventual existencia de obras de construcción ejecutadas en disconformidad al permiso de edificación o no consideradas en los antecedentes aprobados, cabe consultar en primera instancia los antecedentes contenidos en el expediente de solicitud de permiso de edificación de obra nueva ingresada en esta Dirección de Obras Municipales con el número PON 3344/21, que a su turno derivó en el otorgamiento del Permiso de Edificación de Obra Nueva N°33, de fecha 13 de julio de 2021, de Directora de Obras Municipales (S) de la Municipalidad de Concón.
- VI. Que consta entre los antecedentes del expediente de solicitud de permiso de edificación de obra nueva ingresada en esta Dirección de Obras Municipales con el número PON 3344/21, el **Estudio de Mecánica de Suelos Edificio Dúo**, de fecha 14 de agosto de 2019, preparado por el profesional ingeniero civil, don Miguel Petersen, cuyas recomendaciones u observaciones para la construcción, proponen para los subterráneos: **“si las excavaciones solo pueden ser verticales éstas deberán de sostenerse temporalmente mediante Muro Berlínés o tablestacado semi-rígido apuntalado o atirantado con tirante P_t donde sea necesario y no pueda habilitarse un talud por falta de espacio, lo cual se verá en obra”**. Más adelante agrega el texto: **“Como alternativa preferible a los puntales inclinados, pues dejan el espacio libre para la construcción, son más seguros e inocuos a los terrenos vecinos, podrá utilizarse en cada longuerina una serie de tirantes de anclaje temporales P_t (*) inclinados máximo 15°s y de 45 Tons de capacidad admisible estática cada uno, colocados cada 2,80 m en horizontal. La longitud del bulbo de anclaje resistente y de los tirantes dependerá del diámetro del agujero o de perforación (5.0 cm a 7.5 cm), tipo de inyección y resistencia al corte del suelo”**.
- VII. Que a mayor abundamiento, la **Memoria de Cálculo 14465 – Edificio Duo**, de fecha **Mayo de 2021**, presentada por el profesional calculista ingeniero civil, don Luis Della Valle, cuyo numeral o capítulo 4, referido a las condiciones de medianería y asimismo previsiones hechas para resguardar seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, expresa: **“Casi todos los muros perimetrales del proyecto están separados respecto de los deslindes del terreno de manera que se puede excavar en talud dentro del mismo sitio sin alterar los deslindes. Solo se registra un adosamiento, para el cuál se ha elaborado un proyecto de entibaciones que será ejecutado por profesionales competentes”**. Agrega a continuación: **“El proyecto fue elaborado por Ricardo Iriarte Díaz”**.
- VIII. Que el expediente técnico de solicitud de permiso de edificación en comento también ha acompañado el proyecto de entibaciones provisional preparado por el profesional, don Ricardo Iriarte Díaz, compuesto por dos (2) láminas, que propone una solución de **Muro Berlínés Anclado y Apuntalado**, cuyas notas hacen referencia expresa a una solución de anclajes en base a **cables de acero de baja relajación postensados e inyectados**.
- IX. Que conforme a lo indicado en el numeral 6, de la Circular Ord. N°0249 de fecha 12 de abril de 2007 (DDU 181) de Sr. Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda

y Urbanismo, para las faenas constructivas de socializados, entibaciones o tensores, en general a las obras que se realizan en los subterráneos de los edificios, donde éstas se realicen bajo los terrenos de propiedades vecinas: ***"la normativa de urbanismo y construcciones vigente 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 alguno de ellos ha sido lesionado"***. Respecto de esta materia, agrega la Circular Ord. N°0678 de fecha 27 de agosto de 2007 (DDU 188) también del Sr. Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: ***"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 los 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"***.

- X. Que, complementando a las circulares anteriormente citadas, la Contraloría General de la República ha mantenido una jurisprudencia clara y constante en el sentido que los trabajos de contención provisionales mediante tensores como ocurre en la especie, constituyen una técnica constructiva utilizada ampliamente, que otorga mayor seguridad a los terrenos adyacentes y en el caso de comprobarse afectación a terceros, dicha situación reviste el carácter de litigiosa. En este aspecto, expresa el dictamen 005692N05 de fecha 02 de febrero de 2005: ***"es procedente el empleo en las obras de construcción de la técnica denominada "sostenimiento de paramentos verticales de excavación profunda", por cuanto en las normas aplicables a la materia, esto es, la ley general de urbanismo y construcciones, la ordenanza del ramo y normas técnicas, no existen normas que limiten la utilización de dicha práctica constructiva. además, esta contraloría ha verificado que el sostenimiento de paramentos verticales de excavaciones profundas es una técnica utilizada ampliamente por especialistas y la que da mayor seguridad a la estabilidad en los terrenos adyacentes y no significa un uso perpetuo del subsuelo de estos, dado que una vez concluida la construcción de los niveles subterráneos, los cables de acero post tensados se cortan, quedando empotrados en el subsuelo, eliminando así la tensión ejercida contra el terreno. no obstante, en caso de comprobarse algún perjuicio con su utilización que afecte a terceros, dicha situación revestiría carácter netamente litigioso y, por ende, sería de competencia de los tribunales de justicia"***. En esta misma línea, el dictamen 018880N10 de fecha 12 de abril de 2010, insiste en similares argumentos, señalando a partir de los contenidos de la Circular Ord. N°0678 de fecha 27 de agosto de 2007 (DDU 188), anteriormente citada: ***"Por su parte, en el mencionado dictamen N°5.692, de 2005, este Órgano de Fiscalización manifestó, acerca de faenas de la naturaleza indicada, que ellas constituyen una técnica de carácter constructivo, a cuyo respecto no existen, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, normas que limiten su utilización. Además, se señaló en dicho pronunciamiento que, en caso de comprobarse algún perjuicio con la utilización de la técnica mencionada, que afecte a terceros, dicha situación revestiría carácter litigioso. Como puede apreciarse, no se advierte contradicción entre el referido oficio N° 678 y el dictamen de que se trata, toda vez que, a diferencia de lo que parece entender el recurrente -quien, por lo demás, se limita a sostener la contradicción entre los documentos en comento, sin detallar la forma en que ésta se produciría-, esta Contraloría General no ha aseverado que las direcciones de obras municipales puedan autorizar la ejecución de obras como las de la especie en predios diversos de aquéllos involucrados en el pertinente permiso de edificación, sino que ha consignado que la técnica constructiva a que alude no contraviene la normativa aplicable, y que la determinación de los perjuicios que la misma pudiere eventualmente ocasionar a terceros constituye una materia litigiosa. En ese contexto, la circunstancia de que la normativa urbanística no faculte a los directores de obras municipales para autorizar***

la ejecución de obras o construcciones subterráneas bajo propiedades vecinas -como se indica en el oficio N° 678, citado-, no resulta incompatible con lo sostenido en el dictamen aludido, en cuanto a que la técnica constructiva de que se trata puede ser usada por no contravenir la normativa pertinente, ni con la necesidad de que dicha utilización -en el marco del permiso de edificación pertinente- deba ser autorizada en conformidad al referido artículo 5.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como se expresó en el oficio Circular ordinario N° 249, de 2007 (DDU 181). Corrobora que en la materia que se viene analizando no se presenta la contradicción que alega el recurrente, la circunstancia de que en los tres documentos involucrados, se aborda del mismo modo la eventual afectación que esa técnica constructiva genere en propiedades vecinas a aquellas en que recae el pertinente permiso de edificación, manifestando al respecto que tales asuntos revisten naturaleza litigiosa, por lo que los afectados podrán hacer valer las acciones legales correspondientes ante los Tribunales competentes, sin perjuicio, por cierto, de los reclamos en sede administrativa que sean procedentes". A mayor abundamiento, cabe agregar lo señalado en el dictamen 064301N13 de fecha 07 de octubre de 2013: "Por último, cumple con puntualizar que el artículo 1.4.2. de la OGUC preceptúa, en su inciso primero, que "Los documentos y requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta 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". Establecido el marco regulatorio que rige a las obras en comento, es oportuno manifestar que esta Sede de Control, mediante su dictamen N° 5.692, de 2005, concluyó que estas constituyen una técnica constructiva de uso común en la actualidad, durante el proceso de ejecución de excavaciones profundas en superficies significativas, que no contraviene la normativa aplicable y que es ampliamente avalada por los expertos en la materia, por lo que, en caso de comprobarse algún perjuicio con su utilización que afecte a terceros, dicha situación revestiría carácter netamente litigioso y, por ende, sería de competencia de los tribunales de justicia. En ese orden de ideas, el dictamen N° 18.880, de 2010, también de este origen, precisa que mediante el pronunciamiento precedentemente citado, esta Contraloría General no ha aseverado que las direcciones de obras municipales puedan autorizar la ejecución de obras como las de la especie en predios diversos de aquellos involucrados en el pertinente permiso de edificación, sino que ha consignado que la referida técnica constructiva no infringe la preceptiva que la reglamenta, y que la determinación de los perjuicios que pudiere eventualmente ocasionar a terceros corresponde a un asunto litigioso, criterio que, cabe agregar, aparece ratificado en el oficio N° 416, de 2011, de esta Entidad Contralora. Ahora bien, frente a la consulta que se atiende, cumple esta Contraloría General con expresar, en el ámbito de su competencia, y coincidiendo con lo informado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que a la luz del contexto reseñado resulta improcedente que las direcciones de obras municipales requieran, a fin de permitir las obras a que se ha hecho mención, contar con la autorización de los propietarios de los predios vecinos, toda vez que ello importaría efectuar una exigencia no prevista en la normativa que regula la materia".

- XI. Lo observado durante la inspección a terreno que el personal de esta Dirección de Obras Municipales realizó con fecha 05 de junio de 2023, que da cuenta de la existencia de vestigios de tensores, bulbos y otros elementos constructivos de contención, en desuso, instalados desde la propiedad ubicada en Avenida Blanca Estela N°1560.
- XII. Que, sin perjuicio de lo anterior, durante la visita de inspección realizada con fecha 05 de junio de 2022 a la construcción ubicada en Av. Blanca Estela N°1560, se constató que el muro berlines contemplado provisoriamente hasta la ejecución del muro definitivo de contención, fue erigido con puntales de madera instalados al interior del predio donde se está ejecutando la obra.
- XIII. Que también durante la visita de inspección realizada con fecha 05 de junio de 2023, se constató que el muro de contención definitivo, proyectado en el deslinde sur, se encontraba completamente ejecutado en hormigón armado, de acuerdo a proyecto de cálculo estructural. Lo anterior, según detalla el Informe Técnico de Inspección N°61 de fecha 06 de

junio de 2023, el que expresa: ***"Según lo constatado en la visita de inspección realizada a la obra de construcción (Edificio DUO), se pudo corroborar que el muro de contención definitivo, proyectado en el deslinde sur de la propiedad, se encontraba ejecutado en su totalidad (Estructura en hormigón armado con fundación de zapata continua). Corroborando que los dos (2) anclajes pos tensados verificados en el subsuelo de la propiedad vecina y considerados como sistema de contención temporal, ya dejaron de cumplir su función de contención provisoria dando paso al muro de contención definitivo. Por lo anterior se puede concluir que las calicatas que dejaron descubiertos los anclajes de tensores no presentan un riesgo para la contención de terreno entre la propiedad ubicada en Pinares de Montemar N°377 y el Edificio DUO, debido a que la solución de contención ya se encuentra ejecutada"***.

XIV. Que al tenor de lo observado en el terreno y los antecedentes tenidos a la vista, es evidente que la denuncia confundió las obras provisorias de contención propuestas en el expediente técnico de solicitud de permiso de edificación, con los trabajos definitivos que la misma solicitud declaró, lo que la lleva a errar cuando afirma que los trabajos de construcción no se han ejecutado conforme al permiso otorgado.

XV. Que conforme a lo detallado en los párrafos anteriores, es un hecho incontrovertible que los antecedentes del proyecto de cálculo estructural contenidos en la solicitud de permiso de edificación de obra nueva ingresada en esta Dirección de Obras Municipales con el número PON 3344/21, consideraron la posibilidad de efectuar contenciones provisorias mediante cables de acero de baja relajación postensados e inyectados en el terreno, alternativa que además fue calificada como "preferible" en el Estudio de Mecánica de Suelos Edificio Duo, de fecha 14 de agosto de 2019, preparado por el profesional ingeniero civil, don Miguel Petersen. De este modo, debe ser desestimada la denuncia en el sentido que las planimetrías ingresadas en la Dirección de Obras Municipales, y mediante las cuales se aprobó el Permiso de Obra Nueva 33-2021, no corresponden con la construcción de los muros de contención existentes hoy en día.

XVI. Que también se ha verificado que los antecedentes técnicos acompañados a la solicitud de permiso de edificación de obra nueva ingresada en esta Dirección de Obras Municipales con el número PON 3344/21, se ajustan a los contenidos requeridos en el numeral 3, del artículo 5.1.3, y al artículo 5.1.7, ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

XVII. Que también conforme a las diversas interpretaciones emanadas desde la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la jurisprudencia emanada desde la Contraloría General de la República, el empleo en las obras de construcción de la contención provisoria mediante anclajes post tensados, es una técnica utilizada ampliamente por especialistas y la que da mayor seguridad a la estabilidad en los terrenos adyacentes y no significa un uso perpetuo del subsuelo de estos, dado que una vez concluida la construcción de los niveles subterráneos, los cables de acero post tensados se cortan, quedando empotrados en el subsuelo, eliminando así la tensión ejercida contra el terreno. Además, las normas aplicables a la materia, esto es, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General y normas técnicas, no contienen disposiciones que limiten la utilización de dicha práctica constructiva. De este modo, no se aprecia la existencia de situaciones que reprochar a los trabajos ejecutados en el terreno.

XVIII. Que también se estima suficientemente aclarado que los documentos y requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la respectiva Ordenanza General para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las direcciones de obras municipales, constituyen las únicas exigencias que deben cumplir, sin que proceda en consecuencia que las direcciones de obras municipales requieran, a fin de permitir las obras a que se ha hecho mención, contar con la autorización de los propietarios de los predios vecinos, toda vez que ello importaría efectuar una exigencia no prevista en la normativa que regula la materia.

XIX. Que al tenor de los antecedentes tenidos a la vista y detallados en los considerandos anteriores, no se reconoce en el caso la existencia de alguna de las situaciones indicadas en el artículo 146° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y/o artículo 5.1.21, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que habilitan al Director de Obras Municipales para ordenar la paralización de los trabajos.

XX. Que también conforme a dichos antecedentes y la información recabada, no se acredita la existencia de situaciones de riesgo no cubiertas para las propiedades adyacentes y personas





ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE INSPECCIÓN

que las habitan, que sean resultantes o producto de los trabajos de construcción que se ejecutan al amparo del Permiso de Edificación de Obra Nueva N°33, de fecha 13 de julio de 2021, de Directora de Obras Municipales (S) de la Municipalidad de Concón. Sin perjuicio de ello, la Dirección de Obras Municipales realiza labores de inspección a fin de detectar cualquier situación que pueda producirse en el futuro.

XXI. Que a mayor abundamiento, los trabajos de construcción que constituyen la pieza central de la denuncia, esto es la ejecución de post tensados bajo las propiedades adyacentes, ya se encuentran concluidos y abandonados, por lo que cualquier acción respecto de ellos resultaría a estas alturas sin efectos prácticos y extemporánea.

XXII. Que la jurisprudencia tenida a la vista ha sido consistente en declarar que, la eventual afectación que la técnica constructiva utilizada para la contención provisoria haya generado en las propiedades vecinas a aquéllas en que recae el permiso de edificación, reviste una naturaleza litigiosa, por lo que los afectados podrán hacer valer las acciones legales correspondientes ante los Tribunales competentes.

XXIII. Que conforme a lo señalado y razones expuestas, no resulta posible a este Director de Obras Municipales (S) acoger la solicitud de paralización de los trabajos de construcción que se ejecutan en el inmueble ubicado en Avenida Blanca Estela N°1560, Rol N°6207-20, sector de Pinares de Montemar, de la comuna de Concón, amparados en el Permiso de Edificación de Obra Nueva N°33, de fecha 13 de julio de 2021, de Directora de Obras Municipales (S) de la Municipalidad de Concón.

RESUELVO:

1. **RECHÁZASE** la solicitud de paralización de las faenas relacionadas al Permiso de Edificación de Obra Nueva N°33, de fecha 13 de julio de 2021, de Directora de Obras Municipales (S) de la Municipalidad de Concón, ubicadas en la propiedad de Avenida Blanca Estela N°1560, Rol N°6207-20, sector de Pinares de Montemar, de la comuna de Concón, presentada por don Gabriel Alonso Muñoz Muñoz, en representación de Inversiones Oregonia S.A, atendiendo a las razones y consideraciones que se exponen en el Considerando de la presente Resolución.
2. **NOTIFICAR** la presente Resolución a don Gabriel Alonso Muñoz Muñoz, en representación de Inversiones Oregonia S.A, así como también a don Daniel Espejo Auba en representación de Inmobiliaria Blanca Estela SpA. y don Víctor Quiroz Castro por Quiroz y Puelma Arquitectos S.A.
3. **DEJAR** constancia que en contra de la presente resolución podrá deducirse recurso de reposición dentro del plazo de cinco días hábiles administrativos contados desde su notificación de acuerdo al artículo 59 de la Ley N°19.880. Lo anterior sin perjuicio de los recursos, acciones y derechos que se puedan hacer valer las autoridades correspondientes, y de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan.
4. **PUBLICAR**, la presente Resolución en la página web institucional, una vez tramitada totalmente, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública.


ALBERTO RADRIGÁN RODRÍGUEZ
Arquitecto
Director de Obras Municipales (S)

ARR/IRB/irb
DISTRIBUCIÓN

- Don Gabriel Alonso Muñoz Muñoz Rep. por Oregonia S.A.
- Don Daniel Espejo Auba, Rep. Legal Inmobiliaria Blanca Estela SpA.
- Don Víctor Quiroz Castro. Quiroz y Puelma Arquitectos S.A.
- Archivo Exp. PON 3344/21.
- Archivo DOM
- Archivo Inspección DOM.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE INSPECCIÓN

NOTIFICACIÓN POR CORREO ELECTRÓNICO

DENUNCIANTE:

Gabriel Muñoz Muñoz:

[REDACTED]

DENUNCIADO:

Inmobiliaria Blanca Estela Spa:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]