



**DECRETO DE ALCALDÍA N° 2148 /2022**

**ZAPALLAR, 25 AGO. 2022**

**VISTOS:**

**LOS ANTECEDENTES:** Las facultades que me confiere el Decreto con Fuerza de Ley N° 1, de 9 de mayo de 2006, del Ministerio del Interior, publicado con fecha 26 de julio de 2006, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.695 "Orgánica Constitucional de Municipalidades", y sus modificaciones; Lo establecido en El D.F.L N° 458 de 1976, que aprueba ley General de Urbanismo y Construcciones; La Sentencia de Proclamación Rol N° 299/2021, de fecha 25 de julio de 2021, del Tribunal Electoral Regional de Valparaíso, que me nombra Alcalde de la I. Municipalidad de Zapallar.

**CONSIDERANDO:**

1. El Decreto de Alcaldía N° 1.962/2021, de fecha 9 de septiembre de 2021 que ordenó al propietario del inmueble, unidad perteneciente al Condominio Punta Ballena, ubicado en Avenida Carlos Ossandón Guzmán N° 1162, comuna de Zapallar, don Andrés Antonio Serra Cambiaso, para que, a su costo, demuela las obras que fueron solicitadas en el expediente de obras N° 472/2016, de la Dirección de Obras Municipales de Zapallar (que finalmente no fue tramitado), ejecutadas en contravención a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Este decreto tuvo como parte integrante del mismo, el Memorándum N° 302/2021, de fecha 25 de agosto de 2021, de la Directora de Obras (S) Municipales de Zapallar
2. Que las obras ejecutadas en contravención a la Ley General de Urbanismo y Construcciones corresponden a cortes, excavaciones y rellenos de terreno, además de ejecución de muros de contención de terreno de los cuales se genera una terraza artificial. Todas estas obras fueron ejecutadas en un área común del condominio Punta Ballena, pero de uso y goce exclusivo de la casa N° 1 de dicho condominio.
3. El Decreto de Alcaldía mencionado en el numeral 1° de esta parte considerativa, fue notificado a don Andrés Antonio Serra Cambiaso el día 10 de septiembre de 2021.
4. Con fecha 23 de septiembre de 2021, don Pedro Yaconi Valdebenito, en representación de don Andrés Antonio Serra Cambiaso, presentó a este municipio recurso de reposición, solicitando, entre otras cosas, dejar sin efecto el Decreto de Alcaldía N° 1.962/2021, junto con proceder a una nueva revisión de la obras y suspensión del acto impugnado. Fundamenta su presentación en las siguientes consideraciones:
  - a. Falta de especificidad en las obras cuya demolición se ordena
  - b. Que se ordena demoler obras que no pueden ser demolidas, ya que no consisten en construcción alguna y se aplican sesgadamente las normas urbanísticas
  - c. Indica que las obras realizadas al interior de su inmueble solo corresponden a obras de jardinería y ornamentación, esto es, elementos exteriores sobrepuestos que no requieren cimientos, y que no requieren permiso de construcción. Así, describe que las obras se tratarían de un semi-muro de piedra adyacente a los cortes de la escalera natural en forma de terraza que tiene el inmueble, además de escalones de piedra, todo con el fin de poder descender por la pendiente natural del terreno de



- manera segura hasta la playa y requeríos ubicados a los pies del condominio. Dichas obras no superarían los 150 centímetros de altura ni los 30 centímetros de grosor, además de estar emplazados a más de 3 metros de los deslindes con los bienes comunes y aquellos de uso y goce exclusivo de los otros copropietarios del condominio Punta Ballena.
- d. Expresa que de conformidad a lo expuesto a la DDU N° 82/2007, elementos exteriores complementarios a una edificación como una terraza y todo elemento destinado al tránsito o estadía temporal de personas, no requieren permiso de obras menor por tratarse de aquella excepción contenida en el numeral 3 del artículo 5.2.1 de la O.G.U.C. y por lo tanto no podría entenderse que su ejecución ha infraccionado la Ley, su Ordenanza o el Plan Regulador Comunal, para poder, de acuerdo a la Ley, ordenar su demolición.
  - e. Que las obras, al tratarse obras preliminares conforme lo señala el artículo 5.1.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no pueden ser demolidas.
  - f. Manifiesta que del tenor del memorándum N° 302/2021, de la Dirección de Obras Municipales, se reconoce que el permiso de obra menor ingresado por su representado, fue rechazado por una razón distinta a una infracción a normas urbanísticas y por ende a la Ley, su Ordenanza o el Plan Regulador Comunal, razón que no debió ser objeto de un Decreto de Alcaldía de demolición.
5. La solicitud de nueva revisión de la obra por el Director de Obras Municipales esta contemplado en el artículo 152 de la L.G.U.C., el que dispone que: *“Dentro del plazo fijado por la Alcaldía para la ejecución de la demolición contado desde la fecha de la notificación de la publicación del último aviso, el propietario de la obra podrá pedir reposición de la resolución respectiva y que se proceda, a su costa, a una nueva revisión de la obra por el Director de Obras Municipales, asesorado del ingeniero o arquitecto que designe el propietario”*.
6. Que, mediante Decreto de Alcaldía N° 2.241/2021, de fecha 14 de octubre de 2021, se acogió parcialmente la reposición presentada por don Andrés Serra Cambiaso, solo en lo que dice relación a que el Director de Obras Municipales realice una nueva revisión de la obra, asesorado del ingeniero o arquitecto que designe el propietario de la obra, conforme a lo establecido en el artículo 152 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, suspendiéndose los efectos del Decreto de Alcaldía N° 1.962/2021, mientras no se evacúe informe final de la Dirección de Obras Municipales, luego de haber realizado la nueva revisión de las obras, tras lo cual se resolvería el planteamiento de fondo.
7. Que, mediante memorándum N° 216/2022, de fecha 31 de mayo de 2022, la Directora de Obras Municipales (S) de la Municipalidad de Zapallar, evacuo el informe con el resultado de la nueva revisión de la obra, en el que se indica lo siguiente:
- Se realiza visita a la propiedad por parte de funcionarios de la Dirección de Obras de Zapallar, Scarlett Salinas Alvarado Directora de obras (S), Rodrigo Baier Paredes, Arquitecto y Juan Carlos Ramírez Ibáñez, Constructor Civil Inspector técnico de Obras, por la parte solicitante se presenta el Señor Pedro Yaconi Abogado y el Arquitecto Alberto Arenas Pizarro. Constituidos todos los profesionales en terreno en la propiedad se procede a la revisión de las “obras ejecutadas”, realizando inspección visual de los muros de “contención” construidos, donde se da cuenta de una notoria diferencia en el ancho de los



muros existentes con anterioridad y el muro cuestionado. Según lo visto en terreno, los muros existentes con anterioridad poseen un ancho aproximado de 45 cm, se evidencia que estos poseen de un núcleo de hormigón, el cual se encuentra revestido en piedra de la zona. Por otra parte, el muro en cuestionamiento posee un ancho aproximado de 20 cm, se evidencia en terreno en inspección visual que este se constituye por la cara interior por una capa de hormigón contra terreno natural, mientras que el exterior se encuentra revestido con piedra de la zona. Lo anteriormente descrito, específicamente, la diferencia en el sistema constructivo de ambos muros, hacen dudar de la existencia de fundaciones y de su constitución como muro de contención y sumado de que no se pudo tener a la vista las fundaciones de los muros es que se solicita en un plazo de 7 días hábiles, la ejecución de calicata en un sector definido por parte de esta Dirección de Obras.

- Se realiza una segunda visita a terreno conforme a lo señalado en el punto N°3, donde se aprecia la construcción de una calicata de un área de 40 x 40 cm y con una profundidad de 50 cm, se evidencia que bajo el nivel de terreno natural aproximadamente unos 15 cm de profundidad el muro llega a su fin, quedando a la vista una malla acma central en la cual se afirmaba el mortero de pega de la piedra. Pasado los 15 cm desde el terreno natural no se encuentran restos de ninguna edificación ni volumen correspondientes a fundación, por lo cual el sistema constructivo de dicho muro se basa en hormigonado contra terreno y posterior enchape de piedra, sin fundación.
- A su vez de acuerdo a lo establecido en el Art. 5.1.2 O.G.U.C: El permiso no será necesario cuando se trate de: Numeral 2.- *“Elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos”*.
- A mayor abundamiento la modificación del decreto N°47 O.G.U.C. de febrero de 2022 en cuanto al artículo 5.1.2 indica lo siguiente: Numeral 8.- *“La ejecución de obras de jardinería y ornato en predios privados, incluida su correspondiente solución de riego, siempre que no correspondan a las obras de urbanización señaladas en el artículo 3.2.11. de esta Ordenanza.”*
- En este caso se establece por la Directora de Obras Municipales (s), que estas obras no corresponden a las obras de urbanización.
- Por otro lado, se agrega que *“En todos los casos previstos en este artículo, la ejecución de las obras que no requieren permiso del Director de Obras Municipales, no exime al propietario del cumplimiento de todas y cada una de las normas legales, reglamentarias o técnicas aplicables a estas obras, así como tampoco lo exime de la obligación de contar con los profesionales competentes o técnicos responsables que señale esa misma normativa”*.
- Así las cosas, la Dirección de Obras Municipales indica que lo que requieren es una autorización de la asamblea de copropietarios (tema entre privados) y no de un permiso de la Dirección de Obras.
- Con todo lo anterior, y en vista de los nuevos antecedentes recopilados en las visitas a terreno, la Dirección de Obras Municipales solicita revocar el Decreto Alcaldicio 1.962/2021, puesto que la “obra” construida se enmarca dentro de lo establecido en el Artículo 5.1.2 del Decreto Supremo N°47, de Vivienda y Urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sus Modificaciones y tampoco infringe ninguna Norma Urbanísticas establecidas en el PRC-Z ni la OGUC, sin perjuicio de lo establecido en la ley de copropiedad que son las autorizaciones en este caso entre privados.
- Este cambio de criterios, para solicitar el dejar sin efecto dicho Decreto



República de Chile  
I. Municipalidad de Zapallar  
Secretaría Municipal

Alcaldicio N° 1.962/2021, se basa en vista de los nuevos antecedentes recopilados en las visitas a terreno, es decir el cambio de criterio obedece a lo observado en terreno en forma empírica, luego comprobado donde la obra a la cual se le solicito ordenar la demolición de los muros amparado bajo el artículo N° 116 de la LGUC no era aplicable en ese contexto.

8. De lo anterior se colige que las obras ordenadas demoler, no son de aquellas que requieran permiso de edificación, sin perjuicio de las autorizaciones que podría requerir del comité de copropiedad.
9. En conformidad a lo expresado en el considerando anterior, se procederá a acoger los planteamientos del señor Andrés Antonio Serra Cambiaso, procediendo a dejar sin efecto el Decreto de Alcaldía N° 1.962/2021.
10. Las demás facultades que me confiere la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

#### DECRETO:

- 1º **ACÓJASE** recurso de reposición deducido con fecha 23 de septiembre de 2021 por don Pedro Yaconi Valdebenito, en representación de don Andrés Antonio Serra Cambiaso en contra del Decreto de Alcaldía N° 1.962/2021, en cuanto a la petición principal, **procediendo a dejarse sin efecto el Decreto de Alcaldía N° 1.962/2021 de fecha 9 de septiembre de 2021.**
- 5º **NOTIFIQUESE** el presente Decreto de Alcaldía, por parte del señor **SECRETARIO MUNICIPAL**, a don **ANDRÉS ANTONIO SERRA CAMBIASO**, cédula nacional de Identidad N° \_\_\_\_\_, a doña **GRACIA TOMIC VALDÉS**, cédula nacional de identidad N° \_\_\_\_\_ y a don **CARLOS JUAN YARUR READY**, cédula nacional de identidad N° \_\_\_\_\_, conforme a las normas de notificación de actos administrativos que dispone la ley N° 19.880.
- 6º **COMUNIQUESE**, por parte del señor Secretario Municipal, el presente Decreto de Alcaldía a la Directora de Obras Municipales.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE, REGISTRESE Y ARCHÍVESE,**



**G. ANTONIO MOLINA DAINE**  
Secretario Municipal



**GUSTAVO ALESSANDRI BASCUÑAN**  
Alcalde

#### DISTRIBUCION:

- 1.- Dirección de Obras Municipales
- 2.- Oficina de Transparencia.
- 3.- Dirección Jurídica
- 4.- Archivo Secretaría Municipal.

JUR / CIL / SEC / DOM / POD

