

ANT. : Denuncia de Sociedad
Constructora Comuni-
dad Las Alamedas Li-
mitada contra EMOS
por cobros excesivos.

MAT. : Dictamen de la Comisión

Santiago, -3 AGO. 1987

- 1.- La Sociedad Constructora Comunidad Las Alamedas Limitada, mediante comunicación de 6 de Octubre de 1986, presentó una denuncia contra la Empresa Metropolitana de Obras Sanitarias, en adelante EMOS, por abuso de posición monopólica al pretender imponerle un pago excesivo por el valor de las obras necesarias para dotar de agua potable y alcantarillado al terreno de su propiedad ubicado en calle Carlos Silva Vildósola N° 9661 de la Comuna de La Reina.
- 2.- La reclamante fundamenta su denuncia en los siguientes hechos:
 - 2.1. Como ya se indicó anteriormente, la Comunidad adquirió un inmueble en construcción ubicado en la comuna de La Reina, calle Carlos Silva Vildósola N° 9661, ex-Parcela N° 277-A.
 - 2.2. Para dotar de agua potable y alcantarillado a la construcción y dando cumplimiento a las exigencias de EMOS, efectuaron las siguientes obras:
 - 2.2.1. Agua Potable: Instalación de 240 metros de cañería de 100 mm de diámetro, incluyendo grifos y válvulas por calle Carlos Silva Vildósola, para reforzar la matriz existente.
 - 2.2.2. Alcantarillado. Instalación de 400 metros de tubería de 200 mm y 5 cámaras por calles Carlos Silva Vildósola y Valenzuela Llanos hasta empalmar con el colector existente en calle Las Perdices.

2.3. Sostiene la denunciante que estas obras están sobredimensionadas para sus necesidades y que de ellas pueden usufructuar otras propiedades que se encuentran en calle Carlos Silva Vildósola, entre La Comunidad y calle Valenzuela Llanos.

2.4. Que, el inciso segundo del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dice textualmente lo siguiente:

"Sin embargo, cuando las obras de alimentación y desagüe que deban ejecutarse beneficien también a otros propietarios, el Servicio respectivo de terminará el pago proporcional que corresponda al propietario en estas obras, en la forma que determine la Ordenanza General."

De acuerdo con dicha norma EMOS debería reembolsarle el valor proporcional de la inversión efectuada que no le corresponde a la Comunidad.

3.- Habiéndosele dado traslado a EMOS de la denuncia presentada en su contra, esta empresa en su respuesta expresa lo siguiente:

3.1. En los certificados de aprobación técnica de los proyectos, se dejó expresa constancia que todas las obras eran de cargo del urbanizador, o sea de la Comunidad reclamante.

3.2. Que lo anterior está expresamente establecido en el inciso 1º del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

3.3. En cuanto a la utilización posterior por parte de EMOS de las obras construídas, por necesitar las 15 casas pertenecientes a la Comunidad un arranque de 40 mm. se tuvo que reforzar la matriz de agua potable y que es muy difícil que futuros usuarios puedan requerir arranques de 40 mm en la cañería ya instalada.

3.4. Que respecto al inciso segundo del artículo 134 ya citado, el único beneficiario ha sido la reclamante y que por lo demás no se ha dictado la Ordenanza mencionada en la frase final del inciso, lo que impediría la aplicación de la Ley.

4.- Analizados los antecedentes indicados en los párrafos anteriores, esta Comisión Preventiva Central puede formular las siguientes precisiones:

4.1. El inciso segundo del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones no se ha reglamentado a través de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización ni de ninguna otra.

4.2. En consecuencia, la legislación vigente no contiene normas específicas que detallen la forma en que se efectuará el pago proporcional que indica ni instancias para resolver reclamos que se produzcan entre particulares y empresas distribuidoras de agua potable y alcantarillado, en caso de desacuerdo.

4.3. Sin embargo, la Contraloría General de la República, interpretando el artículo 2° del Decreto Ley N° 2.050 de 1977 que fusionó en el Servicio Nacional de Obras Sanitarias, en adelante SENDOS, entre otras, a la Dirección de Obras Sanitarias del Ministerio de Obras Públicas, y estableció que, para todos los efectos legales, sería su sucesor, en dictámenes N° 1623 y 22448, ambos de 1983, dictaminó lo siguiente:

"En suma, puede afirmarse que aunque la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización todavía no ha reglamentado la forma como debe efectuarse el cumplimiento del inciso 2° del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo que dice relación con las materias sanitarias de la disposición, existe una normativa jurídica que autoriza expresamente al SENDOS para fijar las condiciones del aporte con que han de concurrir los particulares beneficiados con la construcción de una obra de esa naturaleza".

4.4. En consecuencia, SENDOS sería el organismo encargado de resolver las discrepancias que surjan entre particulares y empresas distribuidoras de servicios de agua potable y alcantarillado.

5.- En mérito de lo anterior, el problema que nos ocupa se puso en conocimiento de SENDOS, cuya respuesta también fue transcrita a EMOS, cuyas conclusiones se indican a continuación:

5.1. Respecto al agua potable, los vecinos del sector contaban con servicio suficiente, conectados a la matriz existente de 75 mm. y no necesitaban una matriz de mayor diámetro. Para poder abastecer el loteo, fue necesario el reforzamiento de la matriz existente, aumentándola a 100 mm. de acuerdo a factibilidad EMOS (ORD. N° 3317/24.04.85).

5.2. En relación con el alcantarillado, fue necesario construir, con cargo al urbanizador del loteo en referencia, una extensión de colector de alcantarillado de aproximadamente 500 mts. hasta empalmar con el colector existente en calle Las Perdices, lo que además de sanear el loteo da posibilidades de desagüe a otros vecinos del sector que carecían de servicio público de alcantarillado.

5.3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde al urbanizador, para poder lotear, ejecutar a su costa, entre otras, las correspondientes a obras sanitarias (matrices de agua potable y colectores de alcantarillado público). Al ser beneficiados otros propietarios con estas obras a éstos les correspondería cooperar con su aporte económico proporcional en favor del urbanizador que financió las obras.

5.3.1. En cuanto a la red matriz de agua potable, en este caso específico, no procede cobrar valor alguno a los antiguos usuarios, porque ellos no necesitaban matriz de mayor diámetro. Pero sí, que corresponderá considerar este cobro por parte de EMOS en nuevos loteos del sector que aprovechen en el futuro el refuerzo de matriz realizado por la Sociedad Constructora Las Alamedas Limitada.

5.3.2. Referente al usufructo del colector de alcantarillado público financiado por la Sociedad Constructora, en un sector que carecía de factibilidad de alcantarillado público, corresponde que cuando los propietarios del sector beneficiados con esta obra, soliciten la factibilidad para desagüe de aguas servidas, concurren con un aporte proporcional en beneficio de la Constructora que debió enfrentar, originalmente, el costo total de una infraestructura que no existía y que dió plusvalía a todas las propiedades beneficiadas del lugar.

5.4. Siendo procedente la posibilidad de recuperación de alguna proporción del valor de la obra por parte del urbanizador, EMOS deberá hacer un estudio de los costos respectivos, determinando qué parte de las obras que se ejecutaron beneficiaron al urbanizador y cuál a las propiedades vecinas que eventualmente puedan conectarse a ellas.

5.5. Hecho lo anterior, EMOS deberá solicitar al señor Director Nacional de SENDOS que dicte una Resolución con aprobación del señor Ministro de Obras Públicas, que especifique:

a) Valor de la obra de alimentación o desagüe, expresado en U.F. (se excluye la instalación domiciliaria y la red que sirve exclusivamente al loteo);

b) Capacidad de la obra;

c) Capacidad de la obra ocupada por el urbanizador que la construyó;

d) Capacidad de la obra disponible para terceros que eventualmente se conecten, y

e) Valorar en forma proporcional lo correspondiente a los puntos c) y d) en base al monto total de la obra.

Finalmente, en el evento de que un tercero se conecte con posterioridad y se beneficie con parte de la obra, se le cobrará el monto proporcional, el cual será reembolsado al primer urbanizador. Como se expresó en los puntos 5.1. y 5.2. esta situación deberá quedar claramente establecida por EMOS al extender el respectivo certificado de factibilidad para el terreno, y en el mismo se indicará el plazo para que proceda a cancelar el aporte en favor del primer urbanizador.

6.- Analizados todos los antecedentes reunidos sobre este caso, esta Comisión Preventiva Central acordó:

6.1. Aceptar como válido, por ahora, lo resuelto por el Servicio Nacional de Obras Sanitarias contenido en su ORD. SENDOS N° 1085 de 29 de Abril pasado, dirigido a la Fiscalía Nacional Económica, a falta de una normativa precisa sobre la materia.

6.2. Hacer presente a los señores Ministros de Economía, Fomento y Reconstrucción, de Obras Públicas y de Vivienda y Urbanismo, la necesidad de reglamentar la forma en que la empresa distribuidora respectiva determinará el pago proporcional que corresponda cuando las obras de agua potable y/o alcantarillado que deben ejecutarse para atender a quien lo solicita beneficien, también, a otros propietarios, para dar cumplimiento al artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

6.3. Hacer presente, además, a la autoridad correspondiente que, por tratarse las empresas distribuidoras de servicios de agua potable y alcantarillado de monopolios naturales, es necesaria la dictación de normas que establezcan claramente las funciones y atribuciones del organismo técnico normativo y fiscalizador, como las hay en los mercados de electricidad (S.E.C.) y de telecomunicaciones (SUBTEL).

Notifíquese a la Sociedad Comunidad Las Alamedas Limitada y a la Empresa Metropolitana de Obras Sanitarias. Transcribese a los señores Ministros de Economía, Fomento y Reconstrucción; de Obras Públicas y de Vivienda y Urbanismo.

El presente dictamen fue acordado en sesión de 30 de Julio de 1987, de esta Comisión Preventiva Central, por la unanimidad de sus miembros presentes, señores Octavio Navarrete Rojas, Presidente; Gonzalo Sepúlveda Campos; Arturo Yrarrázaval Covarrubias; Iván Yáñez Pérez y Mario Guzmán Ossa.

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature: M. Angélica Ortega]