



0926

ORD: N° _____/2016

ANT: Ord. 16-1929 de Fermín Mateo Lagos, Arquitecto.

MAT: Responde a solicitud de interceder o remediar documento emitido por DOM ante la imposibilidad de dar continuidad al procedimiento de transferencia de dominio de un predio.

ADJ.: No hay

Arica, 14 OCT 2016

DE: **FERNANDO ROBLEDO HINOJOSA**
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA (S)

A: **SR. FERMIN MATEO LAGOS**
ARQUITECTO.

Junto con saludarle cordialmente, y en respuesta a su Oficio Ord. N°16-1929, correspondiente a solicitud de revisar documento emitido por DOM para remediar o interceder ante la imposibilidad de dar continuidad al procedimiento de transferencia de dominio con el documento emitido por DOM. Al respecto, adjunta copia del Certificado de Urbanización emitido por DOM y copia de plano de subdivisión aprobado por DOM.

Conforme a lo solicitado, se informa que si bien no es facultad de esta Secretaría revisar los documentos emitidos por DOM, sus facultades se enmarcan en las disposiciones del art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que señala lo siguiente:

Artículo 4°.- *Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado. Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.*

Las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que las Secretarías Regionales Ministeriales emitan en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo, sólo regirán a partir de su notificación o publicación, según corresponda, y deberán evacuarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General.

En ese contexto, se pueden evidenciar en el documento emitido por DOM como "Certificado de Urbanización" inconsistencias en la información entregada en un mismo documento. Primero en lo referido a la vialidad, se señala en documento, que el predio o propiedad cuenta con acceso a una **VIA DE USO PUBLICO EXISTENTE**, además señala que esta vía estaría "...declarada mediante el Plan Regulador vigente de la ciudad de Arica". Para que una vía pase a dominio público debe dar cumplimiento al proceso detallado en el art. 135 de la L.G.U.C. que dice:

Artículo 135°.- *Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, o las obras de edificación, en su caso, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales. Cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas:*

a) Al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto, y

b) Al dominio municipal, los terrenos cedidos de conformidad al artículo 70 de esta ley para localizar equipamientos. Para el solo efecto de mantener la historia de la propiedad raíz, dichos terrenos se inscribirán a nombre del municipio respectivo, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, presentando el certificado de recepción definitiva. La Ordenanza General indicará las menciones que deberá incluir el certificado para poder ser inscrito en el mencionado Registro.

Por lo anterior, de acuerdo a lo afirmado en el documento, se puede interpretar que la vía habría sido entregada al dominio público. Si así fuere, las obras de urbanización debieran estar recibidas como lo señala el artículo citado en párrafo precedente o en sus defectos garantizados conforme al art. 129 de la LG.U.C. Si

corresponde a la garantía de las obras, se deberá emitir un Certificado de Urbanización Garantizada como se establece el inciso cuarto del art. 3.4.3. de la O.G.U.C.

Respecto a que esta vía haya sido declarada mediante el Plan Regulador Comunal vigente, es preciso señalar que al ser incorporada en el nuevo límite urbano, pasa de condición rural a urbana, pero ello, no obsta la obligatoriedad de ejecutar las obras de urbanización que le corresponde a toda gestión que requiera obras de urbanización de conformidad a los artículos 3.4.3. y 3.4.4. de la O.G.U.C.

Artículo 3.4.4. *En igual forma que lo indicado en el artículo anterior se entenderá recibida la apertura de nuevas calles de tránsito público y cualquier otra gestión que requiera la ejecución de obras de urbanización.*

Por otra parte, en mismo documento describe el estado de las obras señalando que algunas de las obras de urbanización referidas a instalaciones sanitarias de alcantarillado, plantaciones y obras de ornato no están ejecutadas. Ello no es consistente con señalar que la vía es de dominio público, ya que como se señala en los artículos antes citados pasa automáticamente a dominio público al momento de la recepción de la ejecución de sus obras. Por ello, se puede señalar que el documento tal como lo señala usted en su requerimiento no es claro en la información entregada.

Cabe mencionar que el lote a transferir proviene de una subdivisión aprobada por DOM y por tanto correspondería a un proceso regulado de conformidad al art. 2.2.2 de la O.G.U.C. que dice:

Artículo 2.2.2. *La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.*

En dichos casos un Certificado de Urbanización de un predio que proviene de una subdivisión, no es coherente al señalar detalladamente que las obras de urbanización no se encuentran ejecutadas, atendiendo a lo señalado en el artículo precedente.

En el caso específico del predio en comento, este se encuentra ubicado en el Sector de Villa Frontera, se informa a usted que esta Secretaría ha sostenido reuniones con DOM en referencia a las obras de urbanización de dicho sector y ha solicitado antecedentes del Proyecto original de Villa Frontera. Lo anterior, apoyando la gestión de DOM a la resolución de este y otros casos que se pudieran encontrar en similar situación. Sin embargo, es facultad de dicha Dirección la emisión de los Certificados y la aprobación de subdivisiones y loteos de conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

Finalmente, señalar a usted que se emitirá oficio a DOM a fin de solicitar que los Certificados de Urbanización sean emitidos de conformidad a la Ley.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,



FERNANDO ROBLEDO HINOJOSA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA

GPC/KDM/kdm

Distribución:

- Destinatario.
- Dirección de Obras Municipales.
- Secretaria Seremi
- Depto. DUI
- Oficina de Partes