ORD: 104 /

ANT: Ord. D.O.M. Coquimbo N°004, de fecha 11 de enero de 2017, a Seremi Minvu, Región de Coquimbo, emite informe requerido en relación con caso subdivisión Sr. Luis Arturo Bernal Castillo, Peñuelas Sur, s/n°, expediente digital N°2016/953.

Nuestro Ord. N°31 de fecha 09-01-2017, Reitera solicitud de informe en relación con situación de expediente de subdivisión, expediente digital N°2016/953.

Nuestro Ord. N°2088 de fecha 12-12-2016, solicita informe en relación con situación de expediente de subdivisión, expediente digital N°2016/953

Carta de fecha 06 Diciembre de 2016, del Arquitecto Marcos Gueren Campos, Solicita pronunciamiento en relación con situación de expediente de subdivisión que data del año 2006, el cual se encuentra en tramitación mediante expediente digital N°2016/953, solicitando autorización para enajenar lote 1-B, efectuándose exigencias de urbanización que a juicio del recurrente no corresponden.

MAT: Emite pronunciamiento requerido.

LA SERENA, 19 ENE 2017

A : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE COQUIMBO

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE COQUIMBO.

En atención a carta señalada en el antecedente, del Arquitecto Marcos Gueren Campos, donde solicita pronunciamiento en relación con situación de expediente de subdivisión aprobado, que data del año 2006, el cual se encuentra actualmente en tramitación mediante expediente digital N°2016/953, solicitando autorización para enajenar el lote 1-B, de la citada subdivisión predial, efectuándose por parte de la D.O.M., exigencias de urbanización que a juicio del recurrente no corresponden.

Al respecto, esta Secretaría Regional Ministerial, previo informe requerido a la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo, ha considerado y resuelto lo siguiente:

De los antecedentes tenidos a la vista, se pudo constatar que con fecha 22 de marzo de 2006 la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo aprobó mediante Certificado N°14 la Subdivisión del Sitio 1 de una superficie de 1.690 m2., rol: 905-14, resultando dos lotes, el 1-A y el lote 1-B, de 725,22 m2, y 856,60 m2., respectivamente, efectuando en ese mismo acto la Cesión a Bien Nacional de Uso Público de una superficie de 108,18 m2., asignado como lote 1-C. En el citado Plano además se dejó estampada la autorización para enajenar únicamente del Lote 1-A.

Al respecto, es dable señalar que conforme a lo indicado en el art. 1.1.2. de la O.G.U. y C. "La "Subdivisión de terrenos" se define como el proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes. Por su parte, consecuentemente el artículo 2.2.2., del mismo cuerpo legal, precisa que *"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."*

A mayor abundamiento el artículo 3.1.2. de la O.G.U.- y C. señala que para solicitar al Director de Obras Municipales la aprobación de un proyecto de subdivisión, se deberán presentar una serie de documentos, dentro de los cuales en ninguno se exige Certificados de factibilidad Sanitaria ni Certificados de urbanización suficiente, o de recepción de obras de urbanización.

Lo anterior, resulta fundamental toda vez que si consideramos que a la época de la aprobación de la subdivisión en cuestión dicho sitio 1 enfrentaba vías ya consolidadas y debidamente pavimentadas correspondientes a Avda. Costanera y Calle Peñuelas Sur. Por su parte, el proyecto no contemplaba nuevas aperturas, ensanches o prolongación de vías públicas, lo anterior sin perjuicio de haber graficado en el citado plano de subdivisión, las obras de pavimentación ejecutadas erradamente por Serviu sobre el terreno particular del recurrente, situación que fue resuelta posteriormente por Tribunales del 1° Juzgado de Letras de La Serena en Causa Rol:1.352-2007, cuya sentencia ordeno la restitución total de la propiedad al Sr. Bernal Castillo.

En el mismo orden de ideas, el Predio no estaba afecto a utilidad Pública por el Instrumento de Planificación Territorial, aún cuando Calle Peñuelas Sur presentaba, a dicha fecha, Declaratoria de Utilidad Pública en el Plan Regulador Comunal vigente, Seccional La Cantera, con un perfil de 20 m., la cual de acuerdo al ancho de la calle existente e incluso ya pavimentada y recibida en esa época, según imagen satelital Google Earth y debidamente graficada en el plano en cuestión, en ningún caso afectaba al sitio 1. En consecuencia, se trataba de una subdivisión conforme al art. 2.2.2. de la O.G.U. y C.

A este respecto, no queda claro porqué se exigió por parte de la D.O.M. cesión a Bien Nacional de Uso Público de la superficie señalada como lote 1-C del plano de subdivisión en comento, ni tampoco resulta ajustado a derecho haber estampado la autorización para enajenar únicamente el Lote 1-A, toda vez que como se señaló precedentemente, corresponde a una subdivisión simple, considerando que eran suficientes las obras de urbanización, lo anterior atendiendo que el proyecto no contemplaba la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas, así como tampoco el predio se encontraba como se señaló precedentemente, afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.

A la luz de lo anterior, en opinión de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, no procede la exigencia de nuevos Certificados de Recepción definitiva de obras de urbanización o acreditar con Certificados de Factibilidad Sanitaria la urbanización suficiente, para efectos de levantar la prohibición de enajenar el lote resultante 1-B, toda vez que como se aclaró precedentemente, la subdivisión aprobada corresponde a una subdivisión simple.

En consecuencia, la Dirección de Obras Municipales debiese proceder a resarcir el vicio administrativo de dicha gestión de división del suelo y otorgar sin más trámite la autorización de enajenar el lote 1-B, que nunca debió, conforme a derecho, haber quedado con tal prohibición.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

ERWIN MIRANDA VELOZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE COQUIMBO

PIM/WM/MGS/EVM/
Ord.Int. N°27/2017 - U.D.U. e I.
DISTRIBUCIÓN:
- Destinatario
- MARCOS GUEREN, ARQUITECTO, marcosgueren@gmail.com, Cel: 56-9-97859666.
- DEPTO. DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURAS
- OFICINA DE PARTES