



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE

Dirección de Obras Municipales

ORD N° 125 /2013

ANT: CARTA REQUERIMIENTO DE INFORME
CONDICIONES PREVIAS DE
IMPORTADORA Y EXPORTADORA
SOROME CHILE S.A. DE FECHA
19.11.2012.-

MAT: SOLICITA PRONUNCIAMIENTO
RESPECTO A CONSULTA DE LA MATERIA
EN ANÁLISIS.

ADJ: SEGÚN DETALLE DEL PRESENTE OFICIO

FECHA: 01-ENE-2013

A : SR. CARLOS ALARCÓN CASTRO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE TARAPACA

DE : DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES.

Junto con saludarlo cordialmente, vengo en solicitar a la Autoridad Ministerial, tenga a bien, en el marco de las facultades otorgadas por el Artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, emitir pronunciamiento, respecto a la materia requerida por Importadora y Exportadora SOROME CHILE S.A., representada por Don Julio Hernán Martínez García, que solicita se le otorgue Certificado de Informaciones Previas, con las condiciones de la Zona E-1 Mosquito Cabezal Norte, del Plan Regulador Comunal de Iquique, para los terrenos ubicados en calle Rancagua esquina Maule Rol de Avalúo N° 3428-78 y terreno en pasaje Los Moreños s/n Rol de Avalúo N° 3429-29.

En los terrenos aludidos, mediante Ord. N° 125 de fecha 18 Febrero 2010, esta Dirección de Obras, informó a Don Ajay Jain, R.U.T. 14.642.829-0, que los terrenos eran originarios o resultantes de un Loteo de terrenos, el cual los estableció como áreas verdes públicas y vialidad pública.

Se señaló que la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Artículo 69, establece que todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la Comuna. Y que la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Artículo 70° establece que en toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General.

Es decir, a la lectura de esta Dirección de Obras, el uso de suelo establecido para dichos terrenos era de Espacio Público, en este caso de Áreas Verdes Públicas.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE

Dirección de Obras Municipales

Lo anterior, en virtud de que dichos terrenos forman parte integrante de la Modificación del Plano de Loteo de la Cooperativa Habitacoop Ltda., aprobado mediante Certificado N° 38 de fecha 10 de Marzo de 1982 por la Dirección de Obras Municipales, indicando dicho documento que:

"La modificación sólo afecta al Conjunto Habitacional Diego Portales el cuál se amplía de 102 a 120 sitios y cuyos deslindes incluyendo el conjunto habitacional "DRAGÓN", son los siguientes.

DESLINDES.-

NORTE: Pasaje Las Cacharpayas. **SUR:** Calle Maule. **ORIENTE:** Calle Los Charangos. **PONIENTE:** Calle Rancagua.

Se incluyen en el presente loteo el proyecto de áreas verdes en una superficie de 4.237,62 m², constituyendo un 8,61% de la superficie del paño total." (negrita es nuestra)

Dicha modificación, fue asimismo, aprobada por Decreto N° 212 de fecha 11 Marzo de 1982, de la Ilustre Municipalidad de Iquique.

Posteriormente, Don Ajay Jain – Sorome Chile S.A., mediante carta de fecha 31 de Mayo 2010, solicita pronunciamiento al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, respecto a la normativa aplicable a los lotes por él individualizados como Lote 1 (Rol de Avalúo N° 3428-78, de superficie 2.857,43 m²) y Lote 2 (Rol de Avalúo N° 3429-29, de superficie 1.380,19 m²), y que manifestara fueron cedidos como áreas verdes en los proyectos de loteo denominados Conjunto Habitacional Rancagua y Conjunto Habitacional Diego Portales. En definitiva consulta si dichos terrenos ostentarían la calidad de áreas verdes públicas.

El Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Tarapacá, mediante Ord. N° 0820 de fecha 07 Julio 2010, dirigido al contribuyente expresa en su numeral 4.3. del referido Oficio, que **"es dable manifestar que si estos loteos cuentan con certificado de recepción definitiva, dicho acto implica que han sido incorporados al dominio nacional de uso público."**

Y continúa en su numeral 4.4. **"Al respecto, cabe señalar que los terrenos de áreas verdes en su calidad de bienes nacionales de uso público, corresponden al uso de suelo Espacio Público, y se rigen por las disposiciones establecidas en el artículo 2.1.3.0. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción."**

Por tanto existen varias materias, que esta Dirección no puede pronunciarse, pues se requiere una interpretación jerárquica de la materia, regida en el Urbanismo, y por ende apelo a la interpretación que su Ministerio de Vivienda y Urbanismo Región de Tarapacá, pueda asesorar en los siguientes aspectos:

PRIMER HECHO, DE LAS NORMAS.

- 1.- Efectivamente, los Conjuntos Habitacionales Rancagua y Diego Portales, fueron originarios de un Loteo, que se gestionó en su época por la Cooperativa Habitacoop Ltda., y se sometió a las aprobaciones ante la Dirección de Obras Municipales.



ALUSTRE MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE

Dirección de Obras Municipales

- 2.- Que efectivamente, el Artículo 70° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece que *"En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie del terreno original"*. Situación que sucedió en la especie, ya que el citado Certificado N° 38 de fecha 10 de Marzo de 1982 emitido por la Dirección de Obras Municipales indica que ***"Se incluyen en el presente loteo el proyecto de áreas verdes en una superficie de 4.237,62 m²..."***
- 3.- Asimismo, es claro que el Artículo 135° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, indica que "cuando la Dirección de Obras Municipales, acuerde la recepción indicada, *"se considerará incorporada: a) al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto."*
- 4.- A su turno, el Artículo 136° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, expresa que *"Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos."*

En su tercer, cuarto y quinto párrafo del citado Artículo, sigue *"No obstante, la Dirección de Obras podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129°, por el monto total de las obras de urbanización pendientes."*

El depósito de estas garantías permitirá a la Dirección de Obras Municipales efectuar la recepción definitiva de los edificios."

No podrá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces ninguna transferencia parcial del dominio o adjudicación de terrenos sin un certificado de la Dirección de Obras, que acredite que la calle o avenida en que se halla situado el predio está debidamente urbanizado o que su urbanización ha sido garantizada en la forma prescrita en el artículo 129°."

- 5.- El cuerpo legal D.F.L. N° 458 de Vivienda y Urbanismo, asimismo, plantea en el Artículo 137°, que si bien no obstante a lo indicado en los artículos precedentes (Artículo 135° y Artículo 136°), el propietario de los terrenos podrá enajenar parte de ellos a favor de las cooperativas de viviendas, sin cumplir con las exigencias de urbanización necesarias, previa autorización de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, otorgada a la respectiva cooperativa. E indica asimismo los requisitos técnicos exigidos, relativos a responsabilidades de ejecutar urbanizaciones, pudiendo las Cooperativas ejecutarlas en dos etapas. Estableciendo que *"La Dirección se recibirá de las viviendas que se construyan o*



MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE

Dirección de Obras Municipales

se hayan construido. Esta recepción permitirá a la cooperativa entregar las viviendas para el uso y goce de su socios."

Y el último párrafo del citado artículo, se expresa:

"Los notarios no autorizarán las escrituras ni los Conservadores de Bienes Raíces inscribirán las transferencias y adjudicaciones que no cumplan con los requisitos señalados en los incisos precedentes, para cuyo efecto aquéllos deberán exigir el correspondiente certificado del Secretario Regional Ministerial o del Director de Obras Municipales, que se insertará en la escritura respectiva."

SEGUNDO HECHO, DE LOS FUNDAMENTOS DEL CONTRIBUYENTE.

1. Primeramente indicar, que el contribuyente, adquirió el dominio de los terrenos individualizados como áreas verdes públicas, en los referidos Loteos, a través del procedimiento de saneamiento de títulos de propiedad en el artículo 58° del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, ambos terrenos fueron adquiridos el año 2000 por otros particulares, y actualmente son propiedad de Importadora y Exportadora Sorome Chile S.A., según inscripción de Fs. 2659, Vta. N° 4345 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2005. Esta Dirección, el año 2008, mediante Memo N° 1213, solicitó a la Autoridad Comunal, que la Dirección de Asesoría Jurídica se pronunciara en derecho sobre la materia, ya que a nuestro entender el artículo 58° del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, es aplicable a "una finca que no ha sido antes inscrita", y las normas que rigen el urbanismo no expresan que los espacios públicos deban ser inscritos, ya que pertenecen a la Nación Toda, en su calidad de Bienes Nacionales de Uso Público, entendiéndose que son de beneficio de la población.

No obstante, a la situación indicada precedentemente, que ahora las áreas verdes públicas, cuentan con titularidad de un particular, el contribuyente argumenta que esta Dirección debe otorgarle condiciones urbanísticas del sector del Plan Regulador Comunal de Iquique, Subsector E-1 Mosquitos - Cabezal Norte, es decir, que se permitan los usos de suelos del tipo: Residencial, Equipamiento de todas las clases, Actividad Productiva Inofensiva, Espacio Público, Áreas Vedes.

Su exigencia, la funda, en la no existencia de la Recepción del Loteo por parte de la Dirección de Obras Municipales, y que por tanto, dichos terrenos graficados como áreas verdes públicas en los planos de loteo, nunca pasaron a tener calidad de Espacio Público o Bienes Nacionales de Uso Público.

2. Ahora bien, esta Dirección, exhaustivamente ha recopilado información del historial del sector aludido, y efectivamente no hemos logrado tener a la vista un Certificado de Recepción de Loteo por parte de la Dirección de Obras, ni tampoco hemos obtenido información si se procedió conforme al Artículo 137° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, respecto a que la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo de la época, haya autorizado al propietario adoptar el procedimiento de ejecutar urbanizaciones por etapas bajo la modalidad de Cooperativas.



II MUNICIPIO MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE

Dirección de Obras Municipales

Lo que sí, hemos logrado tener a la vista, son Certificados de Recepción Definitivas de viviendas, que se detallan a continuación:

- Certificado de Recepción Definitiva N° 1874, de fecha 24 de Noviembre de 1981. Que recepciona 17 viviendas del Conjunto Habitacional Diego Portales, conforme a Permiso de Edificación N° 260 de fecha 14 de Octubre de 1980. Detalla certificados de SENDOS, SEG y Pavimentación.
 - Certificado de Recepción Definitiva N° 2027, de fecha 22 de Diciembre de 1981. Que recepciona 43 viviendas del Conjunto Habitacional Diego Portales, conforme a Permiso de Edificación N° 260 e fecha 14 de Octubre de 1980. Detalla certificados de SENDOS, SEG y Pavimentación.
 - Certificado de Recepción Definitiva N° 2086, de fecha 30 de Diciembre de 1981. Que recepciona 18 viviendas del Conjunto Habitacional Diego Portales, conforme a Permiso de Edificación N° 260 e fecha 14 de Octubre de 1980. Detalla certificados de SENDOS, SEG y Pavimentación.
 - Certificado de Recepción Definitiva N° 2088, de fecha 30 de Diciembre de 1981. Que recepciona 42 viviendas del Conjunto Habitacional Diego Portales, conforme a Permiso de Edificación N° 260 e fecha 14 de Octubre de 1980. Detalla certificados de SENDOS, SEG y Pavimentación.
3. Por otro lado, tenemos a la vista, los siguientes pronunciamientos de autoridades de la época:
- Ord. N° 1117 de fecha 12.07.2001 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Tarapacá dirigida al Director de Obras Municipales de Iquique, que señala:
 - "1. Efectivamente existen dos terrenos eriazos separados por la calle Los Moreños, el del costado este de 1520 m² (solicitado) y otro de menor tamaño, destinado por la Municipalidad para ejecutar una multicancha"*
 - "2. Lo solicitado corresponde a la desafectación de un bien nacional de uso público, la que debe tramitarse como una modificación del Plan Regulador vigente..."*
 - "5. La Circular N° 843 del 01.07.89 del MINVU, se refiere a "la protección y conservación de los bienes nacionales de uso público, que tienen la finalidad mejorar la calidad de vida de los habitantes..." "Considerando improcedente acoger modificaciones a dichas áreas, ya constituidas, en orden a favorecer intereses particulares. Por lo que debe existir Razones técnicas justificadas que prueben que un beneficio superior para la comunidad..."*
 - "6. De lo anterior, este SEREMI no aprueba la desafectación solicitada, en atención a que el sector quedaría desprovisto de áreas verdes, con el consiguiente deterioro de vida del sector del valor de las viviendas existentes."*
 - ORD. N° 0951 de fecha 19 Abril 2002, del Director del SERVIU Región de Tarapacá, a Dirigenta del Comité "Los Moreños", que señala:



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE

Dirección de Obras Municipales

"- Siendo el terreno por Ud. requerido, área verde, es bien nacional de uso público, por tanto no es de propiedad del SERVIU, ni del MINVU, sino de la NACIÓN.

- Para desafectarlo de esa calidad jurídica y pase a ser habitacional, deben seguirse los siguientes pasos:

- La I. Municipalidad de Iquique, debe cambiar el uso del suelo, mediante Modificación del Plano Regulador.

- Se debe dictar Decreto Supremo, firmado por el Ministro de Vivienda y Urbanismo y Bienes Nacionales, por orden del Presidente de la República, que declara desafectado el terreno, el que pasa al Fisco"

...

- Memo N° 590 de fecha 09 Agosto 2001, del Director de Obras Municipales dirigido al Alcalde de la Comuna que indica:

"...se ha recepcionado en esta Dirección Ord. N° 1117 de fecha 12.07.2001 del MINVU, en respuesta de Oficio N° 514 en que se solicitaba autorización cambio de uso de suelo de terreno ubicado en calle Los Moreños.

A lo indicado el Sr. Secretario Regional de MINVU informa que tal petición no puede ser aceptada por tratarse de fines particulares y no se aprueba la desafectación requerida señalando que el sector quedaría desprovisto de áreas verdes con el consiguiente deterioro de la calidad de vida del sector"

Es decir, a la lectura de todos los documentos emitidos por las autoridades de la época, ratificaban la calidad de espacio público de los terrenos en comento, inclusive indicaban que debía procederse a una desafectación si se le quería otorgar otro uso, que no fuera el de área verde.

POR TANTO RESPETUOSAMENTE SOLICITO A LA AUTORIDAD MINISTERIAL:

Pronunciamiento respecto al uso de suelo que ostentarían los terrenos individualizados por el contribuyente como *"a) Lote ubicado en la esquina de las calles Maule con Rancagua que tiene una superficie de 1.380 metros cuadrados...b) Lote de terreno que tiene una superficie aproximada de 2.326 metros cuadrados"* Lotes con Rol de Avalúo N° 3429.29 y Rol de Avalúo N° 3428-78., que todas las autoridades de la época indicaban su calidad de Bien Nacional de Uso Público, y que actualmente ostentan calidad de terrenos particulares.

Adjunto a Ud., para su mejor resolver:

1. Carta presentación de fecha 19.11.2012 de Importadora y Exportadora Sorome Chile S.A. y documentos anexados.
2. Ord. N° 125 de fecha 18 Febrero 2010, Dirección de Obras Municipales
3. Certificado N° 38 de fecha 10 de Marzo de 1982 de la Dirección de Obras Municipales.
4. Decreto N° 212 de fecha 11 Marzo de 1982, de la Ilustre Municipalidad de Iquique.
5. Ord. N° 0820 de fecha 07 Julio 2010, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Tarapacá
6. Memo N° 1213 de fecha 21.11.2008, de la Dirección de Obras Municipales.
7. Certificado de Recepción Definitiva N° 1874, de fecha 24 de Noviembre de 1981.
8. Certificado de Recepción Definitiva N° 2027, de fecha 22 de Diciembre de 1981.
9. Certificado de Recepción Definitiva N° 2086, de fecha 30 de Diciembre de 1981.
10. Certificado de Recepción Definitiva N° 2088, de fecha 30 de Diciembre de 1981.
11. Ord. N° 1117 de fecha 12.07.2001 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Tarapacá.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE

Dirección de Obras Municipales

12. Ord. N° 0951 de fecha 19 Abril 2002, del Director del SERVIU Región de Tarapacá.
13. Memo N° 590 de fecha 09 Agosto 2001, del Director de Obras Municipales.
14. Planos que dispone esta Dirección, cabe mencionar que se buscó plano asociado al Certificado N° 38 de fecha 1982, sin obtener buen resultado en archivos de esta Dirección de Obras, ni en el Conservador de Bienes Raíces de Iquique.

Agradecida por su atención, se despide atentamente,

YENY CATALINA OSORIO LOZAN
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

YOL/xpc

Cc:

Sr. Alcalde de la Comuna de Iquique

Sr. Director Dirección de Asesoría Jurídica

Expediente Loteo

Archivo