



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

---2093--

ORD.: N° _____/

ANT.: Carta ingresada por OFPA el 24.05.2017 de parte del Arqto. Alberto Villela.

MAT.: Se pronuncia respecto a consulta subdivisión afecta por PRC de Calle Larga. Art. 4° LGUC

VALPARAISO,

27 JUL 2017

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO**

A : ARQTO. ALBERTO VILLELA

1. Mediante presentación referida en el antecedente de este oficio, se ha solicitando orientación técnica a esta Secretaría Regional Ministerial en relación a la siguiente materia:

1.1 Mediante la solicitud N° 18 del 03.02.2017, el requirente hizo ingreso de una solicitud de subdivisión simple emplazada en área urbana de la comuna de Calle Larga. El inmueble se ubica en calle San Carlos, Lote 1, Parcela 26, correspondiendo al Rol SII 20-485

De los antecedentes que se han tenido a la vista, el propietario del predio desea subdividir su terreno en tres porciones, sin requerir para esos efectos, apertura de vialidades al interior del predio.

1.2 A fin de dar respuesta a la consulta esta SEREMI despachó el ORD. N° 1593/2017, solicitando el correspondiente informe al DOM. La DOM respondió mediante el ORD. N° 597 del 30.06.2017, adjuntando actas de observaciones, planimetría de la solicitud y Certificado de Informaciones Previas (CIP) de la propiedad que incluye los trazados del ensanche según PRC y un corte esquemático de la calle San Carlos.

1.3 Según los antecedentes recabados, la solicitud fue observada en dos oportunidades (10.01.2017 y 30.03.2017). La observación en cuestión exige la urbanización de la porción a ceder a utilidad pública por efecto del numeral 3° del Art. 2.2.4 OGUC. Además, agrega en la última acta:

"Con relación a lo argumentado en su carta, se aclara lo siguiente, en CIP correspondiente se indica planta (trazado) con condiciones urbanas que afectan al predio a urbanizar, en perfil adjuntado en su oportunidad se graficaron las medidas que afectan al predio (anchos), estos son los insumos que este municipio debe entregar al respecto (DDU 283), el proyecto de urbanización en específico corresponde al urbanizador y debe ser visado por los organismos correspondientes"

Según indica el Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 18 del 03.02.2016, el PRC grava un ensanche total de 20 mt

1.4 Por lo anterior, el requirente consulta y solicita a esta Secretaría lo siguiente:

- a) Instruir a esa DOM la elaboración de un plano de detalle (Art. 28 bis LGUC) que especifique claramente la porción a urbanizar y ceder.
- b) El requirente argumenta que no podrá hacerse cargo del proyecto de pavimentación debido a que desconoce el tipo de pavimentación de la vía por tratarse de un fragmento del total, razón por la cual solicita el plano de detalle.

2. Habiendo recibido la consulta y analizados los antecedentes con los que se cuentan, esta SEREMI ha realizado el siguiente análisis normativo:

2.1 Como indica el DOM en la observación que motiva la consulta y según se observa en el CIP N°18/2017 y los planos del PRC vigente de la comuna de Calle Larga, una parte del sector sur del predio Rol SII 20-485, se encuentra afecto a una declaratoria de utilidad pública correspondiente a un ensanche de 20 mt por calle San Carlos. Así, la situación consultada se haya en el caso correspondiente al numeral 3° del artículo 2.2.4 de la OGUC, que indica:

"Cuando se trate de la división de un predio que está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo.

En tal caso, con anterioridad a que el Director de Obras Municipales autorice la enajenación de los sitios resultantes, el propietario deberá urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento, con un máximo del 30% de la superficie de éste." (el subrayado es nuestro)

Según la precitada normativa, existe obligatoriedad por parte del propietario de ejecutar obras de urbanización en la porción afecta a gravamen, razón por la cual la observación del DOM resulta válida en el presente caso.

2.2 Respecto a la procedencia de elaborar un plano de detalle, es necesario citar el inciso 2° del Art. 59° LGUC:

"Los propietarios de terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública podrán solicitar a la municipalidad o a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, que a través de planos de detalle se grafique con exactitud la parte de sus terrenos afecta a utilidad pública cuando el plan intercomunal o comunal no lo haya establecido, debiendo tales planos aprobarse dentro de los seis meses siguientes." (el subrayado es nuestro)

Por su parte, la Circ. DDU 283/2015 indica lo siguiente respecto al propósito y objetivos de los referidos planos de detalle:

"...el propósito de estos planos de detalle es graficar en forma pormenorizada el área afecta a declaratoria de utilidad pública, mediante un proceso expedito y claro. Este procedimiento, otorga al propietario afectado el derecho a que la autoridad respectiva fije con exactitud los trazados y anchos del espacio declarado de utilidad pública, incrementando así su certeza jurídica. (...)

(...) *Su objeto es establecer con exactitud aquella dispuesta por el respectivo plan regulador". (el subrayado es nuestro)*

De lo anterior se extrae lo siguiente:

- a) Los planos de detalle precisan los trazados de instrumentos de planificación territorial (IPT). Lo anterior, en el supuesto de que los insumos gráficos de los IPTs no sean precisos ya sea por motivos de escala del plano, recursos gráficos confusos, poca precisión de la base catastral, etc.
 - b) Los planos de detalle pueden ser solicitados directamente al órgano responsable de su formulación, en este caso la Municipalidad de Calle Larga y no la SEREMI MINVU (Art. 1.1.3 OGUC).
 - c) Los planos de detalle no corresponden a un proyecto de urbanización, por cuanto éstos últimos constituyen proyectos de diseño de especialidades cuyo objetivo es establecer técnicamente las obras a construir. Se trata por lo tanto, de un proyecto de especialidad cuyo objetivo dista mucho del de un plano de detalle, debido a que el fin de éste último plano es precisar el área afecta a gravamen sólo en el caso de que los antecedentes del IPT sean insuficientes.
- 2.3 Como se observa en las precitadas normativas, la ejecución de las obras de urbanización y sus correspondientes proyectos de especialidad son una responsabilidad que recae en el propietario que pretende subdividir con el objetivo de enajenar los lotes resultantes de la subdivisión simple.

Según el artículo 3.1.6 OGUC, los proyectos de urbanización de subdivisiones afectas deberán ser aprobados por la DOM debiendo el particular presentar los documentos que se indican en los artículo 3.1.5 OGUC, incluyendo planos de los proyectos de urbanización y especificaciones técnicas, debidamente firmados por los profesionales competentes y con las autorizaciones sectoriales correspondientes.

- 2.4 No obstante lo anterior, y resultado del examen del CIP adjunto al informe de la DOM, es preciso señalar que el mencionado artículo 2.2.4 OGUC señala en la letra a) del inciso 2° -como procedimiento previo a la elaboración de los proyectos de urbanización de cargo del particular- la siguiente condición:

"La Dirección de Obras Municipales deberá incluir en el Certificado de Informaciones Previas el perfil del área afecta a la obligación de urbanizar, previamente definido por el Plan Regulador Comunal o Plano Seccional, señalando además las obras de urbanización correspondientes a dicha área". (el subrayado es nuestro)

En relación a la precitada normativa, se concluye del examen de los antecedentes que conforman el CIP N° 18/2016 elaborado por la DOM de Calle Larga, que este documento sólo la entrega de los trazados afectos a gravamen por el PRC vigente, lo que según estima esta Repartición, es un insumo limitado para elaborar un correcto proyecto de especialidad de urbanización.

- 2.5 Por último, el artículo 136° LGUC establece que mientras no se ejecuten las obras de urbanización correspondientes no es posible efectuar la transferencia de dominio de los lotes resultantes de una subdivisión, sin embargo este artículo establece la siguiente salvedad en su inciso 3°:

"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".

Esta normativa constituye una norma de excepción de carácter discrecional por parte de la DOM, según señala la Circ. DDU N° 42/2007, adjunta a esta respuesta. Lo anterior, a fin de que sea el interesado quien analice la pertinencia de su aplicación.

3. En atención al análisis efectuado en el punto 2 de este oficio, esta SEREMI concluye lo siguiente:

- 3.1 Los planos de detalle no son proyectos de urbanización. En este caso en particular y del examen de los antecedentes adjuntos al CIP del terreno, los trazados ahí graficados resultan antecedentes suficientes para determinar el área a ceder y urbanizar por parte del propietario, por lo que no se observa necesidad de exigir al municipio la elaboración de un plano de detalle.
- 3.2 No obstante lo anterior, se observa que el CIP N° 18/2016 no se ajusta al formato requerido para estos efectos, correspondiente al formulario N° 5.2, adjunto a esta respuesta y disponible en la página web del MINVU. Por lo anterior el DOM deberá rehacer el CIP de la propiedad rellenando el punto 5.3 del referido formulario, especificando las obras de urbanización requeridas en el área afecta a utilidad pública según el artículo 134° LGUC.

Se debe considerar que las obras de urbanización sobre calle San Carlos serán parciales, debiendo esa DOM velar por prever que los requerimientos de urbanización exigidos permitan la correcta continuidad de las obras del total de la vía, las que forzosamente serán ejecutadas en etapas posteriores. Lo anterior, en atención al principio de eficiencia y eficacia que rige a los órganos del Estado (ley 18.575)

- 3.3 No es posible evitar la obligación de urbanizar la porción de terreno afecta a gravamen, según indica el numeral tercero del artículo 2.2.4 OGUC. No obstante lo anterior, el Art. 136° LGUC permite aprobar el proyecto de subdivisión y venta de los lotes sin ejecutar las obras de urbanización sólo en el caso de garantizar dichas obras mediante instrumento bancario (Art. 129° LGUC), siendo la autorización de esta salvedad una decisión discrecional de la DOM.



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

Envíese copia de este pronunciamiento al DOM de Calle Larga a fin de que tome las providencias del caso, las que deberán ser informadas a esta SEREMI mediante oficio.

Saluda atentamente a Ud.,



RODRIGO URIBE BARAHONA
Secretario Regional Ministerial
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso



MVVD / MUC / CRS

DISTRIBUCION

- Destinatario
- Copia a DOM de Calle Larga
- Archivo profesional Informante
- Oficina de Partes
- **Publicar Transparencia**
SI () NO (X)