

ORD.: N° 9---147-- /

ANT.: Consulta ingresada por OFPA el 24.11.2017 de parte de la DOM de Los Andes.

MAT.: Se pronuncia respecto a consulta inciso 2° artículo 3.1.3 OGUC. Art. 4° LGUC

VALPARAISO, 11 ENE 2018

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

**A : DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES
MUNICIPALIDAD DE LOS ANDES**

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

1.1 La solicitud N° 2625 del 18.06.2017 corresponde a una solicitud de aprobación de anteproyecto DFL. N° 2 con construcción simultánea para los lotes Rol SII 193-084 y 193-085 por un total de 1925 unidades habitacionales, presentada ante la DOM de Los Andes.

El anteproyecto contempla una subdivisión de 8 macrolotes, en 7 de los cuales se pretende aprobar distintos anteproyectos de conjuntos de vivienda, acogidos a normativas diferentes: DFL. N° 2 con construcción simultánea y Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Condominios Tipo A).

Para estos efectos, el propietario solicita acogerse a la disposición de excepción del inciso 2° del artículo 3.1.3 de la OGUC.

Cabe destacar que los predios se localizan en área urbana en zona H-3, que permite vivienda, del PRC vigente de la comuna y se encuentran afectos a declaratorias de utilidad pública, por ensanche y apertura de vías.

1.2 De acuerdo al examen de la documentación adjunta, y según se deduce de lo expresado por la DOM en su carta, el particular pretende -al amparo del inciso 2° del artículo 3.1.3 OGUC- aprobar de una sola vez tres actuaciones:

- Fusionar los lotes Rol SII 193-084 y 193-085
- Subdividir el lote fusionado en 8 macrolotes con afectación de utilidad pública.
- Aprobar 7 anteproyectos distintos de conjuntos de vivienda en los macrolotes, acogidos a: DFL. N° 2 con construcción simultánea y Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Condominios Tipo A).

Lo anterior, en base a que el mencionado artículo establece la siguiente disposición de excepción:

"Para la aprobación de anteproyectos que involucren dos o más predios, no se requerirá efectuar las fusiones, subdivisiones o rectificaciones de deslindes que se contemplen. En la resolución aprobatoria del anteproyecto se consignará la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso, siendo requisito para otorgar éste que se haya perfeccionado la actuación correspondiente".

Así, el particular desea aprobar estos 7 anteproyectos de viviendas sin perfeccionar previamente la fusión y subdivisión de los dos lotes originales.

1.3 Además, la DOM solicita clarificar el momento en el cual se deben exigir las obras de urbanización de acuerdo al artículo 2.2.4 OGUC, en atención a que los lotes originales se encuentran afectos a los siguientes gravámenes por el PRC vigente, según CIP N° 241/2017:

- Av. Salvador Allende: Ensanche. Ancho entre líneas oficiales: 20 m
- Av. Segunda Costanera: Apertura. Ancho entre líneas oficiales: 20 m
- Calle Sevilla: Apertura. Ancho entre líneas oficiales: 15 m
- Av. Parque Costanera: Apertura. Ancho entre líneas oficiales: 30 m

Es del caso destacar que la apertura de Av. Parque Costanera es requisito para acceder a los 7 macrolotes en donde se pretenden aprobar los anteproyectos.

1.4 Por último, la DOM solicita clarificar la exigencia de EISTU para este caso en particular.

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

2.1 Respecto a la primera materia planteada referente a la posibilidad de que este caso se acoja a la disposición de excepción contenida en el inciso 2° del artículo 3.1.3 OGUC, es preciso señalar que la Circular DDU 368 del 25.07.2017 abordó esta materia, indicando expresamente lo siguiente:

*"...en atención a consultas recibidas respecto de si es posible aprobar una **solicitud de fusión y subdivisión simultánea, aludiendo al artículo 3.1.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se ha estimado impartir la presente instrucción, a objeto de aclarar que dicha actuación no es posible de aprobar.***

Al respecto, debe manifestarse que el proceso de fusión y subdivisión simultánea no se encuentra regulado ni por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) ni por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) (...)

En consecuencia, ante la eventualidad de que presenten una solicitud en esos términos, el Director de Obras Municipales se verá impedido de aprobarla. Lo anterior no obsta a que se circunscriba a los procesos que se encuentren regulados, en lo aplicable al caso, como son, el proceso de fusión y posterior subdivisión (una vez que se haya perfeccionado la primera)" (el énfasis es nuestro)

2.2 Como indica la citada Circular DDU 368/2017, no es posible aprobar la actuación requerida por el particular, toda vez que según lo que se extrae de la carta de la DOM y los antecedentes adjuntos, el particular requiere como primera acción fusionar los lotes Rol SII 193-084 y 193-085, luego subdividirlos en 8 macrolotes y posteriormente aprobar 7 diferentes anteproyectos, es decir se trata de una solicitud de fusión y subdivisión simultánea previa a la aprobación de los anteproyectos.

2.3 En otro orden de ideas, es preciso destacar que 7 de los 8 macrolotes dependen de la apertura de una nueva vía pública (Av. Parque Costanera) para acceder a ellos. Por lo tanto, no correspondería a una "división de un predio que está afecto a utilidad pública" sino a un "loteo", lo anterior en base a la condición claramente establecida en el numeral 3° del artículo 2.2.4 OGUC:

*"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**". (el énfasis es nuestro)*

A mayor abundamiento, el artículo 1.1.2 OGUC define una "subdivisión de terrenos" como un proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes. Por lo anterior, no es posible entender la solicitud del requirente como una subdivisión, en atención a que para el acceso a cada uno de los macrolotes resultantes es requisito la construcción de la vía Av. Parque Costanera, contemplada como apertura en el PRC vigente de la comuna. Por lo tanto, no corresponde al supuesto de la norma en análisis, es decir que se trate de la división de un predio en donde no se requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes.

- 2.4 Por lo anterior, el particular deberá aprobar el loteo de macrolotes contemplando la cesión y urbanización de las afectaciones a utilidad pública en forma previa a la solicitud de los anteproyectos, ya que como hemos analizado hasta el momento, la actuación requerida por el particular escapa de los supuestos del inciso 2° del artículo 3.1.3 OGUC.

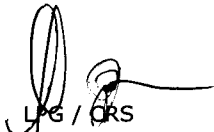
El particular podría acogerse a lo estipulado en el artículo 136° y 129° LGUC, garantizando las obras de urbanización exigidas por la normativa vigente, siempre y cuando el procedimiento sea autorizado previamente por la DOM

- 2.5 Por último, en relación a la consulta respecto a la exigencia de EISTU para este caso, se aclara que los umbrales para exigir este tipo de estudios se encuentran claramente definidos en el artículo 2.4.3 OGUC, no pudiendo esa DOM realizar exigencias adicionales a las requeridas por dicho artículo.

3. En atención al análisis efectuado en el punto 2 de este oficio, esta SEREMI concluye que no es posible que el proyecto, en los términos planteados en la presente consulta, se acoja a la norma de excepción contenida en el inciso 2° del artículo 3.1.3 OGUC.

Saluda atentamente a Ud.,




LPG / CRS

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



DISTRIBUCION

- Destinatario
 - Archivo profesional Informante
 - Oficina de Partes
 - **Publicar Transparencia**
- SI () NO (x)