

**MAT. RESUELVE RECLAMACIÓN ARTÍCULO 12
LGUC PRESENTADO POR MARISTELA RANZETTA
ANELLI EN CONTRA DE PRONUNCIAMIENTO
DOM DE FECHA 08 DE FEBRERO DE 2021.**

14 MAY 2021

ANTOFAGASTA

RESOLUCION EXENTA N° 250 /

V I S T O:

1.- Lo dispuesto en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en su texto refundido mediante DFL. N° 1/19.653 del 2000.

2.- La Ley 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

3.- El D.L N°1305, de 1975 que Reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

4.- El DFL N°458, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en especial sus artículos 12 y 118.

5.- El Decreto N°47, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

6.- La Ley N°19.880 que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado.

7.- La Circular DDU 429, Ord. N°174, de fecha 03 de abril de 2020, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por la cual se unifica criterios en procedimientos DOM en el contexto del virus COVID 19, en particular, sobre prórrogas y suspensión de plazos, procedimientos a través de medios electrónicos.

8.- La Resolución N° 7 de 26 de marzo de 2019 de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

9.- Las facultades que me confiere el Decreto Supremo N°397 (V y U) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo,

10.- El Decreto (V y U) N°38, de fecha 18 de abril de 2018, mediante el cual se nombra al infrascrito como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Antofagasta.

C O N S I D E R A N D O:

1.- Que con fecha 15 de abril de 2021, ingresa a esta SEREMI, mediante Ord. N°179, reclamación, de conformidad a los artículos 12 y 118 de la LGUC, en contra del pronunciamiento emitido por profesional de la Dirección de Oras Municipales de Mejillones mediante correo electrónico de fecha 08 de febrero de 2021, en el cual señalan que no es posible emitir certificado de garantía de urbanización solicitado.

2.- Que fundamentan su reclamación, indicando que se encuentra en tramitación su solicitud de venta directa ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, de inmueble singularizado en el sitio 40 del sector balneario hornitos comuna de Mejillones, quienes le solicitan para concretar la enajenación adjunten certificados de urbanización emitido por la DOM conforme a los artículos 134, y 135 de la LGUC. En ese contexto solicitan a la DOM de Mejillones el certificado en comento, indicando la referida Dirección la imposibilidad de su emisión, atendido el pronunciamiento de esta SEREMI efectuado mediante Ord. N°952/2020, sin perjuicio de ello, consideran que no existe imposibilidad de enajenar el predio por parte de la SREMI de Bienes Nacionales.

3.- Los antecedentes adjuntos a su presentación; Ord. SE02-001687-2021 de la SEREMI de Bienes Nacionales, que informa sobre expediente de venta de la reclamante; Ord SE02-001602-2021, de 17 de abril de 2021 por el cual le solicitan certificado de obras de urbanización; copia de correo electrónico de don Hernán Illanes a la DOM de Mejillones solicitando certificado de urbanización; copia respuesta DOM de fecha 08 de febrero de 2021; Ord. N°67, de fecha 03 de agosto de 2020 de DOM Mejillones y Ord. N°952 de 18 de agosto de 2020 de SEREMI MINVU.

4.- El oficio Ord. N°401, de 19 de abril de 2021 de SEREMI MINVU, mediante el cual se solicita informe al DOM, al tenor del artículo 118 de la LGUC, respondiendo la referida Dirección mediante Ord. N°40, de 21 de abril de 2021, señalando en lo pertinente, que no ha existido rechazo de la solicitud, toda vez que no cuentan con una solicitud de garantía de urbanización respecto del inmueble en comento, existiendo sólo un correo electrónico de profesional de la Dirección de Obras indicando que no es posible emitir dicho certificado.

5.-El Memorándum N°24/2021, por el cual la Jefa del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura informa sobre la reclamación presentada, analizando en detalle la argumentación y normativa, concluyendo en lo pertinente que la Dirección de Obras de Mejillones se ajustó a la legislación vigente.

6.- Que en primer término es menester señalar que no consta una solicitud formal por parte de la reclamante del certificado de urbanización, sólo constando un correo electrónico por parte de una profesional arquitecto de la DOM de Mejillones, solicitando su revisión y emisión del certificado, ratificando el Director de Obras que no cuenta con un ingreso formal por parte de la

reclamante. Luego y respecto del correo electrónico emitido por la profesional de la Dirección de Obras doña Daniela Pino, objeto de la reclamación, en primer término es menester señalar que éste sólo concluye que de los antecedentes adjuntos no es posible emitir la certificación, respondiendo la consulta del arquitecto, presumiblemente representante de la reclamante, sin embargo y para efectos de aplicar el procedimiento de reclamación, el artículo 12 de la LGUC, confiere a la SEREMI MINVU respectiva, la facultad de resolver las reclamaciones interpuestas en contra de “resoluciones dictadas por los Directores de Obras”, no constando en la especie acto administrativo alguno por parte del Director de Obras de Mejillones, tal como informa en oficio citado en considerando precedente, siendo en consecuencia improcedente su interposición.

Sin perjuicio de ello, la Dirección de Obras de Mejillones debe arbitrar las medidas necesarias, respecto de los ingresos de los usuarios, estableciendo canales de información claros, distinguiendo las consultas de ingresos formales, al amparo de las normas regulatorias de aquellos aspectos, la LGUC y OGUC, y otras como la Ley Lobby, etc.

7.- Que, sin perjuicio de la improcedencia formal, nos parece importante referirnos al fondo para aclarar a la reclamante el contexto normativo de su solicitud, atendida nuestra facultad de supervigilancia de la normativa urbanística conferida en el artículo 4 de la LGUC. Ahora bien, no se ingresa en la solicitud el plano del sitio 40 sector balneario Hornitos, sin embargo, el Departamento de Desarrollo Urbano de esta SEREMI, en su análisis solicita a la Unidad de Catastro de la SEREMI de Bienes Nacionales, el referido plano, singularizado plano II-2-711-C-R, denominado “Plano de Loteo Modificación Balneario Hornitos Lámina A”, del año 1980, archivado en el N°68 al final del Registro de Propiedad del año 1981 del CBR de Tocopilla. Por su parte el loteo se encuentra inscrito a fojas 199 N°159 del año 1994 del CBR de Tocopilla y fojas 24 vta. N°27 año 2016 del CBR de Mejillones. En consecuencia, estamos frente a un predio existente jurídicamente, **no requiriendo garantía de urbanización.**

8.- Que en ese contexto, resulta menester tener presente lo previsto en la LGUC, su Ordenanza, circulares DDU del MINVU y nutrida jurisprudencia administrativa, la cual podemos resumir en el Dictamen de CGR N°90526N16, el cual señala en lo pertinente; *“... la LGUC, en lo que concierne, prevé, en su artículo 134, que las obras de urbanización de un terreno deben ser ejecutadas por el propietario a su costa; en su artículo 136, que mientras no se hubieren realizado los trabajos de urbanización exigidos en sus artículos 134 y 135 y en la Ordenanza General, no será lícito enajenar ni efectuar ninguna de las actuaciones que detalla, a menos que se hubiere extendido “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”; en su artículo 138, especifica las sanciones aplicables al propietario o las personas que pormenoriza, en caso de que se realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, en los términos*

que anota y, en su artículo 139, singulariza las reparticiones públicas que se encuentran obligadas a ejercer las acciones penales pertinentes, en los supuestos que ahí se detallan” (destacado propio).

9.- Que el artículo 140 de la LGUC, establece la única excepción sobre lo antes señalado, y dispone que “La Dirección de Obras Municipales podrá, excepcionalmente y sólo en las zonas urbanas, autorizar la subdivisión y enajenación de terrenos en lotes de dos hectáreas cada uno, a lo menos, frente a calles existentes, sin cumplir con las exigencias de urbanización establecidas en este párrafo, siempre que el propietario ceda gratuitamente los espacios de uso público contemplados en los planes reguladores o planes seccionales y sus ordenanzas. Será necesario, sin embargo, que el adquiriente del respectivo lote rinda garantía de urbanización por la parte del lote que adquiere, en la forma prevista en el artículo 129°...”, precisándose algunos alcances al respecto en la Circular ORD. N° 0353 DDU 377 del 25.09.2017 de la División de Desarrollo Urbano del MINVU.

10.- Que en la misma línea, la Circular ORD. N°0332, DDU 371, de fecha 29 de agosto de 2017, de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, instruye sobre la aplicación de los artículos 65, 67, 68, 70, 134, 135 y 140 de la LGUC, y de los artículos 2.2.1 y 2.2.4 de la OGUC, donde se exponen las consideraciones generales que se desprenden de la normativa vigente en esta materia, destacando en lo que importa, el artículo 65 de la LGUC que define los procesos para la subdivisión y urbanización del suelo, el cual comprende tres casos: la subdivisión, el loteo y la urbanización de loteos existentes, y señalando expresamente que el proceso de transferencia del dominio de los terrenos estará sujeto a que el propietario de los mismos cumpla con los requisitos que se determinan en la LGUC, y que tiene relación con el debido pago de derechos municipales por los permisos que dichos procedimientos administrativos requieren; y para el efecto de autorizar ventas y adjudicaciones de lotes antes de estar ejecutada y recibida la urbanización correspondiente, a través de las garantías de dichas obras.

11.- La OGUC en su artículo 2.2.1, dispone que la urbanización comprende dos tipos de gestión:

- 1) La ejecución de obras de urbanización al interior de un predio por parte de su propietario.
- 2) La ejecución de obras de urbanización en el espacio público, por parte de los municipios u otros organismos públicos.

Respecto a las obras de urbanización en el espacio público, se destaca lo indicado en el numeral 3.5 de la Circular ORD. N° 0332, DDU 371 de fecha 29.08.2017 de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, la cual se transcribe a continuación:

URBANIZACIÓN DE LOTEOS EXISTENTES: Este proceso se refiere a loteos de terrenos "existentes", es decir que fueron aprobados y recibidos, o garantizadas sus obras de urbanización e incluso enajenados, sin embargo, en su momento, por alguna circunstancia, sus obras de infraestructura sanitaria, energética u obras de pavimentación, no fueron realizadas oportunamente.

En estos casos, la ejecución de obras de urbanización cuando se trate de espacios públicos generados por esos loteos, corresponde sean realizados por parte de **los municipios u otros organismos públicos**, conforme a lo regulado en el N° 2 del inciso segundo del artículo 2.2.1. de la OGUC.

Lo señalado en el párrafo anterior, no será aplicable a los casos de loteos existentes que no han sido recibidos por no cumplir las exigencias de urbanización, los cuales podrán ser normalizados conforme a la regulación contenida en la Ley N° 20.234 que "Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos" o, conforme a las reglas generales que regulan estas materias.

Lo anterior, es sin perjuicio de las exigencias que debe cumplir el propietario cuando se trate de mitigaciones viales que deba realizar conforme a la regulación vigente, o como contribución de pavimentación según la ley N°8.946⁵.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 126 de la LGUC, estos permisos de urbanización estarán exentos de derechos.

12.- Que es menester indicar además, que dentro de los supuestos señalados por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, es posible que un predio sea parte de un "loteo" que, teniendo sus actos administrativos concluidos, esto es permiso, recepción e inscripción en el CBR correspondiente, no se cuente con la urbanización obligatoria de dichos casos.

Luego cabe tener presente que el artículo 1.4.4 de la OGUC, señala en su inciso segundo que: "...*El predio o lote sobre el cual se solicita la emisión de un Certificado de Informaciones Previas, debe corresponder a un predio inscrito en el Conservador de Bienes Raíces o en condiciones de ser enajenado por estar recibidas o garantizadas las obras de urbanización que le corresponden...*" (Destacado propio); esto implica que la normativa vigente entiende que un predio tiene dos figuras que permitan su reconocimiento como tal, aquellos que están inscritos en el conservador y que por ende se entienden que se ajustan a los requisitos de la legislación vigente y aquellos que garantizaran obras de urbanización; por consiguiente si un sitio se encuentra archivado en el CBR se puede desprender que constituye un sitio existente y no requiere que se garantice su urbanización.

En consecuencia y respecto de las posibilidades de concebir una certificación de garantía de urbanización, esta requiere de la existencia de un permiso de urbanización o loteo aprobado, y frente a una necesidad del propietario de garantizar con fines de desarrollar ventas y adjudicaciones de lotes antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, se puede solicitar que el DOM certifique que existe una garantía por el monto del proyecto de urbanización que queda pendiente por ejecutar; para el efecto podrán consistir indistintamente en valores hipotecarios reajustables u otros garantizados por el Estado, boletas bancarias o pólizas de seguros. Lo anterior, en los casos que así corresponda.

13.- Que conforme a lo expuesto, es posible concluir por una parte que no se observa sustento jurídico en el requerimiento de la SEREMI de Bienes Nacionales de la certificación de urbanización, en razón que como latamente se expuso, la obligación de urbanizar es siempre del propietario, tal como lo señalan los artículos 134 y 135 de la LGUC, con la excepción de lo establecido en el artículo 140 de la LGUC, cuyos supuestos no aplican en estos casos. Por consiguiente, no procede que el futuro adquirente de un inmueble asuma la responsabilidad del propietario, por tanto resulta procedente que las Direcciones de Obras no emitan estos certificados sin resultar reprochable esta negativa.

RESUELVO:

I.- RECHAZAR la reclamación presentada por doña Maristela Ranzetti Anelli, por no ajustarse al supuesto establecido en el artículo 12 de la LGUC.

II.- INSTRUYASE al Director de Obras Municipales de Mejillones, debiendo arbitrar las medidas necesarias, respecto de los ingresos de los usuarios, estableciendo canales de información claros, distinguiendo las consultas de ingresos formales, al amparo de las normas regulatorias de aquellos aspectos.

III.- REMÍTASE copia de la presente resolución con el análisis respectivo a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales en razón de los principios de coordinación, eficiencia y eficacia que rigen a la administración del Estado.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



JULIO SANTANDER FUENTES
ARQUITECTO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
MINVU REGION ANTOFAGASTA

JSF. AVF.
S. JURÍDICA

Distribución:

1. Sr. SEREMI Bienes Nacionales
2. Sr. Director de Obras I. Municipalidad de Mejillones
3. Departamento de Desarrollo Urbano Seremi
4. Sección Jurídica SEREMI
5. Original; Archivo Oficina de Partes.