



ORD.Nº: 1526 /

**ANT.:-** Carta de fecha 29/08/2012, Inmobiliaria La Serena Golf S.A., Ingresada en SEREMI con fecha 07/09/2012.

**MAT.:-** Informe de camino público en terreno privado.

**24 SEP 2012**

LA SERENA,

**A : SEÑOR JAIME AVILES FREDES.  
GERENTE ZONAL, INMOBILIARIA LA SERENA GOLF S.A.**

**DE : FERNANDO HERMAN HERRERA  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE COQUIMBO**

En relación a su presentación de Inmobiliaria Punta Teatinos de Serena Golf, propietaria de los terrenos denominados lote ML 21-06 y ML 21-14, ubicados en el Sector de Caleta San Pedro, plantea que en sus terrenos se formalizo una calle de tierra, como prolongación de Av. Los Corsarios, no siendo concordante con plano de "Proyecto de Modificación de subdivisión LOTE 21 La Serena Golf" Aprobado por Resolución N°008 de fecha 16/01/2008.

**1.-** Sobre el particular puedo informar que mediante ord. n° 464 de fecha 23/03/2012 de esta SEREMI MINVU se pronuncio en el sector, por un reclamo en contra de la Dirección de Obras, y entre las materias expuestas en dicho oficio, se aclara la situación planteada por Ud. en esta oportunidad, en su punto 2, donde indica **"el plano de subdivisión a que alude el artículo 140 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones pasara a ser automáticamente parte del Plan Regulador una vez que sea aprobado por la Dirección de Obras,...."** prosigue indicando que la subdivisión aprobada del Lote 21 y sus modificaciones por las resoluciones respectivas, pasaron a formar parte del Plan Regulador Comunal vigente de La Serena, con todos los gravámenes que ello conlleva como las **cesiones de terrenos para vialidad**, áreas verdes y equipamiento de acuerdo a la legislación



vigente. Lo que significa que la vialidad indicada en el plano aprobado es la que corresponde ejecutar como Bien Nacional de Uso Público.

**2.-** Por otra parte es preciso indicar que el cierre de su propiedad lote ML 21-6 se debe hacer solo en los deslindes de este que enfrenta a la Avda. Los Corsarios y dejar las demás vías abiertas, ya que estas fueron cedidas en su oportunidad. Por otra parte llama la atención que Ud. indique como su otra propiedad el lote ML 21-14 siendo que este es un **equipamiento municipal, cedido a la municipalidad.**

**3.-** Finalmente se puede concluir que la Avda. Los Corsarios efectivamente se emplaza fuera de su propiedad. Y por otra parte se debe dejar el libre acceso de las otras vías

Saluda atentamente a Ud.



**FERNANDO HERMAN HERRERA**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL**  
**VIVIENDA Y URBANISMO**  
**REGIÓN DE COQUIMBO**

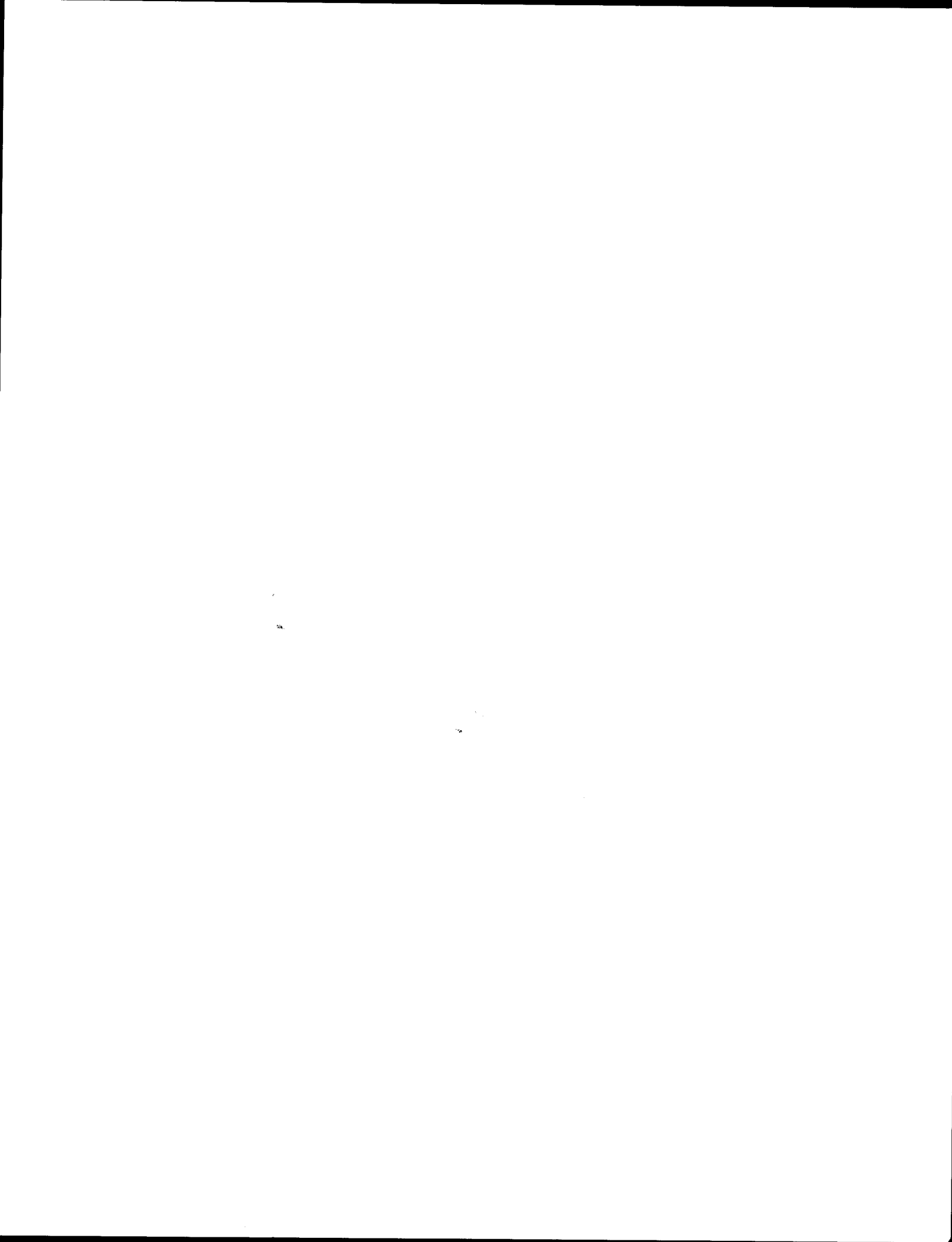


FMA/JVK/EVM/jvk

Ord. Int. N°514 /2012 D. D.U. e I.

DISTRIBUCIÓN:

- SEÑOR JAIME AVILES FREDES. INMOBILIARIA LA SERENA GOLF S.A.
- Depto. Desarrollo Urbano e Inf. SEREMI MINVU IV Región (2)
- Oficina de Partes.



ORD. N°: \_\_\_\_\_/

**MAT.:** Emite pronunciamiento sobre reclamación interpuesta en contra de la Dirección de Obras Municipales de La Serena, en su Ord. N°270, de fecha 16/01/2012, y notificado según expone en su presentación el 30 de Enero de 2012 a través de correos de Chile.

**ANT.:** 1) Su presentación de fecha 22 de Febrero de 2012.  
2) Nuestro Ord. N°326, de fecha 27 de Febrero de 2012, solicitando antecedentes e Informe a la DOM de la Serena.  
3) Ord. N°04-1096, de la Dirección de Obras Municipales de La Serena, de fecha 05/03/2012, a través del cual adjunta expediente N°855/2011, antecedentes requeridos en nuestra solicitud e Informe Técnico.

**ADJ.:** Ord. N°82 de la División Jurídica de fecha 09/05/2008; DDU-Específica N°09/2010 (Circular Ord. N°205 de fecha 18 de Marzo de 2012) y Ord. N°41 de la División Jurídica de fecha 16/03/2010.-

23 MAR 2012

La Serena,

**DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, REGION DE COQUIMBO**

**A: SR. ROBERTO FRICK DEL VILLAR  
EMPRESAS PENTA S.A. Y SOCIEDAD LAS AMERICAS  
ADMINISTRADORA DE FONDO DE INVERSIONES (A.F.I.) S.A.**

Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en atención a su reclamación interpuesta en contra de la Dirección de Obras Municipales de La Serena, por el **rechazo a la solicitud de fusión predial de los Sitios ML-21-01 al ML-21-04; ML-21-07 al ML-21-09; ML-21-11 al ML-21-12; ML-21-15 al ML-21-22 y ML-21-24, correspondientes al Lote 21 de la Subdivisión "La Serena Golf"** (Serena Norte), tramitada bajo el expediente N°855/2011, y notificada por Ord. N°270 de fecha 16/01/2012<sup>1</sup>, emite a Ud. el siguiente pronunciamiento:

- 1.- Analizados los antecedentes de su presentación, y los requeridos a la Dirección de Obras Municipales de La Serena, a saber:
- Expediente N°855, fecha de ingreso 20/10/2011, correspondiente a la solicitud de Fusión del (Ex) Lote 21 La Serena Golf.
  - Planta Rectificación Superficies Lote A, Agregado bajo el N°282 al final de Registro de Propiedad de Bienes Raíces del año 2000.
  - Plano del Proyecto de Loteo "Serena Norte", ubicado en el Lote A del Sector Vegas Norte de La Serena, aprobado por **Resolución N°33**, de fecha 20/07/2000.-
  - Plano Complementario al aprobado por Resolución N°33/2000, de fecha 31/08/2004.-
  - Plano de Subdivisión, **acogido al Artículo 140 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del Lote 21**, ubicado en Avenida EL Jardín, Loteo Serena Norte, Aprobado por **Resolución N°22**, de fecha 10 de Abril de 2003.
  - Plano del Proyecto de Subdivisión del Lote 21 La Serena Golf, aprobado por **Resolución N°71**, de fecha 21 de Agosto de 2006, **acogido al Artículo 140 de la L.G. de U. de U. y C.**

Sobre ese plano se autorizó la enajenación, venta o adjudicación de Lote:

<sup>1</sup> Notificación efectiva - según señala en su presentación - ocurrió el 30 de Enero de 2012.

- ML-21-06, con Certificado de Urbanización Garantizada (28/11/2006).
- ML-21-10 y ML-21-13, con Certificado de Urbanización Garantizada (08/05/2007).

g) Plano Proyecto de Modificación de Subdivisión Lote 21 La Serena Golf, Aprobado por **Resolución N°008**, de fecha 16 de Enero de 2008 (Modifica el Plano aprobado por Resolución N°071, de fecha 21/08/2006), **acogido al Artículo 140 de la L.G. de U. de U. y C.**

Sobre ese plano se autorizó la enajenación, venta o adjudicación de Lote:

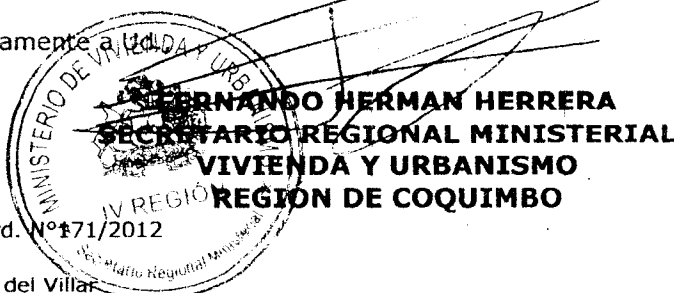
- ML-21-23 con Certificado de Urbanización Garantizada (13/06/2008).
- ML-21-01 al ML-21-04; ML-21-07 al ML-21-09; ML-21-11 al ML-21-12; ML-21-14 al ML-21-22; ML-21-24, con Certificado de Urbanización Garantizada (12/12/2011).

- 2.- Revisada la Legislación vigente sobre la materia, y los pronunciamientos de la División Jurídica de este Ministerio, en particular el Ord. N°82, de fecha 09/05/2008, que en lo sustantivo señala que "el plano de subdivisión a que alude el artículo 140 de la Ley General<sup>2</sup> **pasará a ser automáticamente parte del Plan Regulador una vez que sea aprobado por la Dirección de Obras**, esto es, una vez que se constate el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley General y su Ordenanza, entre ellos que se haya rendido la garantía de urbanización en conformidad al artículo 129 de la Ley y que se deje expresa constancia en el plano de que cada lote resultante sólo podrá enajenarse a una persona natural o jurídica", ello significa, para el caso en cuestión, que la subdivisión aprobada del Lote 21 por Resolución N°71/2006, y su posterior Modificación por Resolución N°008/2008, pasaron a formar parte del Plan Regulador Comunal vigente de La Serena, con todos los gravámenes que ello conlleva en cuanto a las cesiones de terrenos para vialidad, áreas verdes y equipamiento, conforme lo señala el Artículo 2.2.5. de la O.G. de U. y C.

Por lo tanto, las argumentaciones por Ud. expuestas en cuanto a caducidad de la declaratoria de utilidad pública del P.R.C. de La Serena, no aplica en este caso, porque en forma previa a que ello ocurriera<sup>3</sup>, el propietario del terreno tramitó la subdivisión del Lote 21 y se acogió - voluntariamente - a las disposiciones del Artículo 140 de la L.G. de U. y C., no siendo válida la solicitud de restitución de terrenos cedidos y garantizados según consta en el Certificado de Obras de Urbanización Garantizadas N°04-1811, de fecha 12/12/2011, toda vez que ellos dejaron de ser parte de su propiedad.

- 3.- De lo anteriormente expuesto, se concluye que la denegación por parte de la Dirección de Obras Municipales de La Serena, en la autorización de la solicitud de Fusión de Terrenos, tramitada bajo el Expediente N°855/2011 y notificada por Ord. N°270/2012, se ajustó a derecho, en atención a que la referida fusión involucra terrenos cedidos, que no son de propiedad de su representada, no siendo válida su restitución, puesto que ello contraviene las disposiciones que en materia de urbanización se encuentran expresamente reguladas en los Artículos 136 y 139 de la L.G. de U. y C.

Saluda atentamente a Ud.



FMC/ JVK/EVM/ Ord. N°171/2012

**DISTRIBUCION**

- Sr. Roberto Frick del Villar
- Dirección de Obras Municipales de La Serena (c.c.)
- Archivo Desarrollo Urbano SEREMI MINVU (2)
- Oficina de Partes

<sup>2</sup> Ley General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>3</sup> Agosto del año 2010.

ANT.: Su Oficio Nº345 de 16 de abril de 2006.

MAT.: Informa sobre aplicación de los artículos 140 y 69 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

SANTIAGO,

A : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO


DE : JEFA DIVISIÓN JURIDICA

1. Mediante presentación del Ant. se ha solicitado un pronunciamiento de esta División acerca de la oportunidad en que pasarían a formar parte del Plan Regulador los planos de subdivisión aprobados conforme al artículo 140 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, atendido a que el artículo 2.2.9. de su Ordenanza reglamenta sólo los casos previstos en el artículo 2.2.4. de la misma, esto es, loteos, proyectos acogidos a la Ley Nº 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y división de un predio afecto a utilidad pública.
2. Al respecto el artículo 140 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones constituye una disposición excepcional que permite a los Directores de Obras Municipales autorizar en las zonas urbanas 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, siempre que el propietario ceda gratuitamente los espacios de uso público contemplados en los planes reguladores o planos seccionales y sus ordenanzas, debiendo el adquirente respectivo rendir garantía de urbanización por la parte del lote que adquiere en la forma prevista en el artículo 129 de la ley. El artículo 69 de la Ley General establece que todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará a ser automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la Comuna.
3. Por su parte la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones al reglamentar en el artículo 2.2.9. el citado artículo 69 determina cuándo se entiende aprobado el respectivo plano de loteo o subdivisión para efectos de lo prescrito en el citado precepto, sin embargo, dicha precisión se hace con referencia al artículo 2.2.4, que es la norma general que establece los casos en que el propietario de un predio está obligado a hacer obras de urbanización, situaciones distintas a la regulada en el artículo 140 de la Ley General, pues en este último se difiere la obligación de urbanizar imponiéndose al adquirente la obligación de garantizar su ejecución.
4. Por lo anterior, el plano de subdivisión a que alude el artículo 140 de la Ley General pasará a ser automáticamente parte del Plan Regulador una vez que sea aprobado por la Dirección de Obras, esto es, una vez que se constate el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley General y su Ordenanza, entre ellos que se haya rendido la garantía de urbanización en conformidad al artículo 129 de la ley y que se deje expresa constancia en el

mismo plano de que cada lote resultante solo pueda enajenarse a una persona natural o jurídica.

5. En consecuencia, a juicio de esta División la diferencia en la aplicación del artículo 69 de la Ley General, radica en que en las situaciones previstas en el artículo 2.2.9. en relación al artículo 2.2.4. de la Ordenanza General, dicho reglamento establece el momento en que tiene lugar la aprobación del plano para efectos de la incorporación automática al Plan Regulador prescrita en el citado artículo 69 de la ley, momento que está asociado a la circunstancia de cursarse la recepción definitiva, a diferencia de la situación del artículo 140 de la ley en que dicha oportunidad será cuando el Director de Obras apruebe el plano una vez que haya cumplido con los requisitos establecidos en la ley y en la Ordenanza, sin que ellos se encuentren vinculados a la recepción de obras, pues la exigencia en este aspecto es que el adquirente garantice la ejecución de las obras de urbanización y las sanciones por su omisión son las penas del artículo 139 de la Ley General.
6. Respecto a la oportunidad en que tales bienes pasan a ser bienes nacionales, a juicio de esta División, ello supone la materialización de las obras de urbanización, y tendría lugar cuando el Director de Obras Municipales otorgue la recepción definitiva de las obras, conforme a lo prescrito en el artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio que por haberse cedidos los terrenos en el intertanto estos tengan la calidad de bienes municipales o fiscales según corresponda.
7. Con todo, se hace presente que la interpretación de las normas consultadas corresponde a esa División conforme a lo prescrito en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a Ud.

  
MIRNA JUGOVIC MATELJAN  
JEFA DIVISION JURIDICA

MJM/GSB/605/2008 (1482)  
DFL 458/75 - DS 47(V. y U.) de 1992.  
Plan Regulador - Subdivisión.  
DISTRIBUCIÓN:  
Destinatario  
Subsecretaría  
División Jurídica