

1935

ORD.Nº _____/

MAT.: Emite pronunciamiento, respecto a observación emitida por la Dirección de Obras municipales en su Ord. Nº1333, de fecha 31/10/2012.-

ANT.: 1) Presentación del Arquitecto Sr. Ramiro Castro Pezoa, ingresada en Oficina de partes de esta SEREMI MINVU, con fecha 09/11/2012.-

2) Nuestro Ord. Nº1801, de fecha 15 de Noviembre de 2012, al Director de Obras Municipales de Coquimbo.

3) El Ord. Nº307, de la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo, de fecha 03/12/2012, ingresado en Oficina de Partes de esta SEREMI MINVU el 04/12/2012.-

12 DIC. 2012

ADJ.: Devuelve expedientes Nº797, de fecha 21/08/2012 y su reingreso de fecha 18/10/2012.-

La Serena,

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, REGION DE COQUIMBO (S)

**A: SR. MARTINO CHERUBINI CHIAROLINI
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE COQUIMBO**

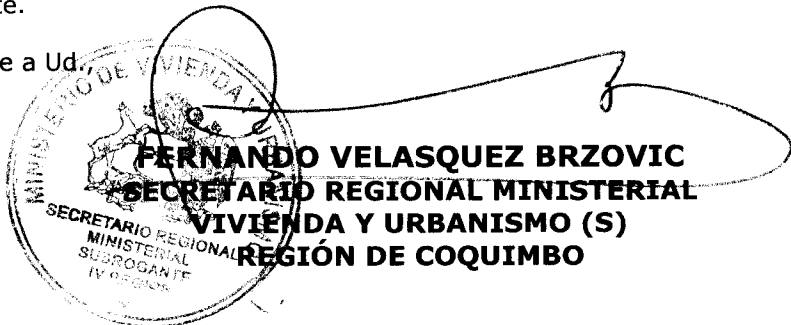
Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en atención a la solicitud de pronunciamiento requerida por el Arquitecto Sr. Ramiro Castro Pezoa, respecto a la observación Nº1, formulada por esa Dirección de Obras Municipales, en su Ord. Nº1333, de fecha 31/10/2012, en relación con la revisión de la **Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación del Condominio Habitacional Los Pescadores**, de propiedad de Inmobiliaria Bicentenario S.A., ubicado en Avda. Pescadores S/Nº, comuna de Coquimbo, informa e instruye a Ud.:

1. Analizados los antecedentes del Expediente Nº797, que informan como parte de la **gestión previa**, a requerir por parte del propietario, para la aprobación del futuro permiso de edificación, **la fusión de los lotes**: Los Pescadores (Rol 904-4); Peñuelas Norte (Rol 904-22), y De la Barca (Rol 904-98), conforme lo dispone el Artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para luego de ello presentar **la subdivisión del lote fusionado, en 5 Lotes** (Lotes A, B, C, D y E), debiendo cumplir dicha subdivisión con las exigencias señaladas en el Artículo 2.2.2. y 3.1.2. de la O.G.U.C., encontrándose en esta instancia la calle Los Pescadores, **cedida** a Bien Nacional de Uso Público, según consta en Resolución Nº03 de fecha 24 de Abril de 2009, con Boleta de Garantía vigente (al 18 de marzo de 2013), resguardando la ejecución de las obras de urbanización de la citada calle, la que pasará a ser Bien Nacional de Uso Público, **una vez recepcionada su urbanización por parte de esa Dirección de Obras Municipales**, conforme al perfil dispuesto en el Certificado de Informaciones Previas Nº158, de fecha 25/01/2012, extendido por esa Dirección de Obras Municipales, para la solicitud en análisis, cabe observar, que la Boleta de Garantía vigente, en ese Municipio, se encuentra próxima a expirar, debiendo esa Dirección de Obras Municipales, tomar las precauciones necesarias para solicitar su renovación y/o gestionar la ejecución de las obras de urbanización que resguarda.
2. Conforme a lo establecido en el inciso segundo del artículo 3.1.3. de la O.G.U. y C., **"Para la aprobación de Anteproyectos que involucren dos o mas predios, no se requerirá efectuar fusiones, subdivisiones o rectificación de deslindes que se contemplan."** Sin perjuicio de lo anterior a continuación el mismo

artículo precisa que "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."

3. A la luz de lo anterior, no cabe sino concluir que la observación 1.- formulada por la D.O.M. de Coquimbo, al expediente de Anteproyecto de Edificación del Condominio Habitacional Los Pescadores, no corresponde para el caso en comento, efectuarla en esta instancia, toda vez que de lo preceptuado en el art. 3.1.3. de la O.G.U. y C. se desprende que la tramitación de un anteproyecto de edificación, resulta del todo procedente, aún cuando éste requiera la tramitación posterior de una subdivisión, fusión o rectificación de deslindes del terreno en donde se emplazará dicho proyecto, quedando en todo caso condicionado el otorgamiento del permiso del proyecto, definitivo, al perfeccionamiento de dichas acciones (es decir condicionado a la aprobación de la subdivisión, fusión y/o rectificación de deslindes, según sea el caso).
4. Que nuestro Ord. N°1104, de fecha 20 de Julio de 2011, observa la aprobación de una **subdivisión**, por parte de esa Dirección de Obras Municipales, conforme al artículo 2.2.2. de la O.G.U.C., originándose un lote con acceso a una calle proyectada. Observación que no es replicable a la revisión de este Anteproyecto, toda vez que la normativa admite condicionar su aprobación a tramitaciones previas, tales como la fusión y subdivisión de lotes.
5. A este respecto, cabe aclarar según la definición de Anteproyecto en la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones, que dicha autorización corresponde a una "presentación previa de un proyecto de loteo, de **edificación** o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales **relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas** y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza."
6. Por lo tanto, de lo anteriormente expuesto, se instruye a Ud., que **no corresponde replicar la observación formulada en nuestro Ord. N°1104, de fecha 20/07/2011**, a la solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación del Condominio Habitacional Los Pescadores, presentada por el Arquitecto Sr. Ramiro Castro Pezoa en esta instancia, toda vez que la aprobación del futuro permiso de edificación queda condicionado expresamente - tanto en el formulario de Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación (en su numeral 6.), como en la Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación (en su numeral 4.) - a la tramitación previa de la Fusión y Subdivisión de Lotes, conforme a la normativa legal vigente sobre la materia, requiriéndose para la aprobación de una subdivisión simple, es decir que cuente con urbanización suficiente conforme al Artículo 2.2.2. de la O.G.U.C., que los lotes resultantes tengan acceso a una vía existente urbanizada, ello significa que la calle Los Pescadores se encuentre ejecutada y recepcionada por esa Dirección de Obras Municipales, asegurando su conexión a otra vía existente.
7. Devuelve Expediente N°797/2012, para proseguir con su trámite de revisión, y extensión de la Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación, si así fuere procedente.

Saluda atentamente a Ud.



FM/CM/EM/MGS/
Ord. N°686/2012 D.D.U.e I.

DISTRIBUCION

- Sr. Director de Obras Municipales de Coquimbo
- Sr. Ramiro Castro Pezoa, Dirección: Eduardo Marquina 3937 Of.1107 Vitacura
- Archivo Desarrollo Urbano SEREMI MINVU (2)
- Oficina de Partes