



ORD. N° 642

Int: 293

- ANT** : Carta de fecha 16.01.2023 del arquitecto Cristian Estrada Massera al SEREMI MINVU O'Higgins.
- MAT** : **PICHILEMU: Artículo 4°, Artículo 28° Bis y sexies, 59°, 59° Bis y 121° LGUC, artículo 1.4.4. OGUC.** Aclara respecto de la afectación de utilidad pública de calle Doctor E. Diaz Lira.
- ADJ** : Carta de fecha 16.01.2023 del arquitecto Cristian Estrada Massera al SEREMI MINVU O'Higgins.

Rancagua, 16 ABR 2024

**A: CRISTIAN ESTRADA MASSERA**

ARQUITECTO. arquitecto@estradamassera.com  
AV. BOMBERO VILLALOBOS 1075, DEPTO 210 C, RANCAGUA.

**HUGO SANDOVAL GONZÁLEZ**

DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE PICHILEMU. has@pichilemu.cl

**DE: LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**

SECRETARIO REGIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO,  
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

Junto con saludar cordialmente, se informa que se ha dirigido a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo el arquitecto Cristian Estrada Massera, solicitando una aclaración vial, (graficada en perfiles y emplazamiento) de la propiedad ubicada en Avenida Costanera 1094, Pichilemu, emplazada en la esquina de las calles Av. Costanera y calle Eugenio Díaz Lira, cuyo rol de avalúo fiscal corresponde al N° 322-21. Ya que, según el Certificado de Informaciones Previas N°1138/2021, ambas calles se encuentran afectas a declaratoria de utilidad pública.

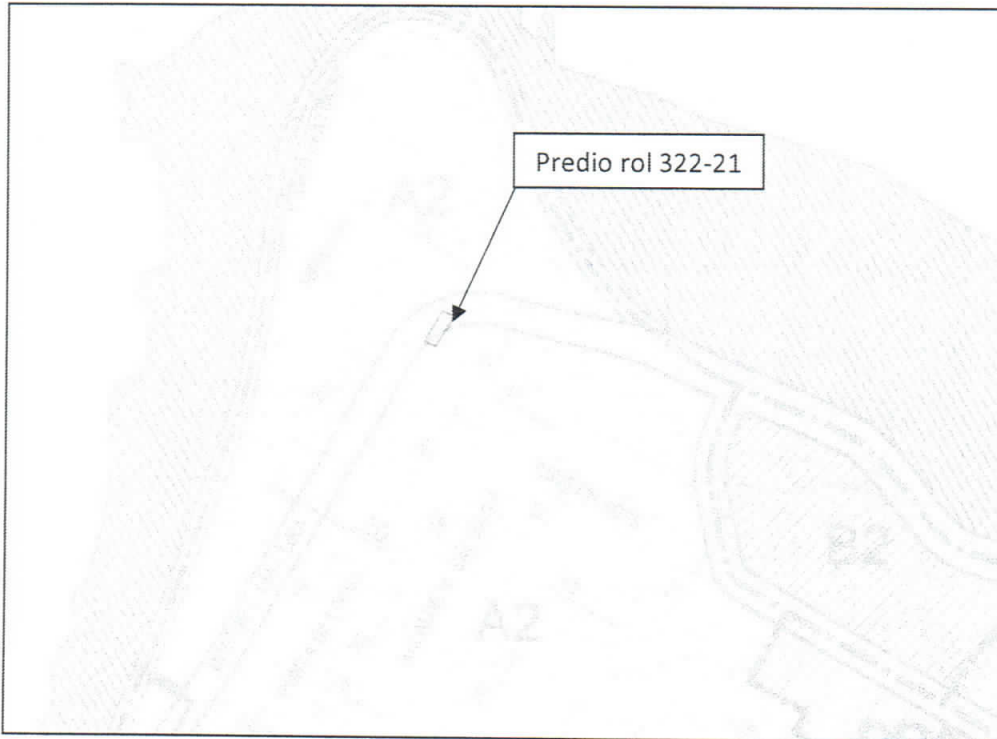
Lo anterior, debido a que el requirente se encuentra realizando un proyecto de vivienda en el terreno en comento y la Dirección de Obras, estaría solicitando la aclaratoria de expropiación en el emplazamiento, según informa en la carta antecedente. A razón de lo expuesto y conforme a las facultades establecidas por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones esta SEREMI informa lo siguiente:

De acuerdo a los datos aportados en el antecedente, es posible determinar que la afectación de utilidad pública que compete al predio citado, corresponde a la **calle Doctor E. Diaz Lira desde intersección con eje de calle Valderrama hasta intersección con eje de calle Antonio Bianchi.**

Cabe señalar que, en lo que respecta a las vialidades estructurantes, el artículo 26° del Plan Regulador Comunal vigente de Pichilemu, particularmente para el tramo citado en el párrafo precedente, establece lo siguiente:

Nombre	Tipo	Tramo	Estado	Ancho entre líneas oficiales (Metros)		Observaciones
				Actual	Proyectado	
Doctor E. Diaz Lira	Servicio	Desde intersección con eje de calle Valderrama hasta intersección con eje de calle Antonio Bianchi	Existente	12	20	10 mts. A ambos lados del eje de calzada existente.

Con respecto al Plano Regulador de la comuna de Pichilemu, éste reconoce la vialidad existente, y grafica la calle Doctor E. Diaz Lira, en el tramo en comento, de la siguiente manera:



Extracto de Plano PRCP-01 (DO 26.02.2005)

Es importante hacer mención a la simbología que contiene el mismo plano respecto de la vialidad, que imprime:






- |   |                                   |  |                    |
|---|-----------------------------------|--|--------------------|
|  | Vialidad Estructurante Existente  |  | Costanera Peatonal |
|  | Vialidad Estructurante Proyectada |  | Límite de zonas    |
|  | Terreno en consulta               |  |                    |



Imagen satelital Google Earth de fecha 16.04.2023

En atención al artículo 2.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su punto 4. Vía de Servicio, letra i) señala; la distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 15 m, además, la letra b) señala; su calzada atiende desplazamientos a distancia media, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 1 km. Velocidad de Diseño entre 30 y 40 km/h. Con respecto a la recomendación sobre continuidad funcional, la calle Nemesio Antúñez, presenta 3 tramos diferentes y discontinuos, ninguno de los cuales llega a 1.000 mts. de distancia, ni siquiera en el sector proyectado.

Ahora bien, es posible dilucidar que, la calle Doctor E. Díaz Lira, en el tramo citado, fue ejecutada con una geometría distinta a la establecida en el Plan Regulador Comunal de Pichilemu. Sin embargo, la afectación a utilidad pública se encuentra presente en el predio de acuerdo con el PRC vigente de Pichilemu.

Por lo tanto, después de revisados los antecedentes y en virtud de lo aludido anteriormente, se hace necesario aclarar el Plano PRCP-01 no precisa gráficamente lo establecido en la Ordenanza del PRC de Pichilemu respecto de la calle Doctor E. Díaz Lira desde intersección con eje de calle Valderrama hasta intersección con eje de calle Antonio Bianchi. No obstante, lo anterior, revisados los archivos digitales del plano citado, se da cuenta que el tramo en comento se plantea como vialidad Estructurante Proyectada. Es por ello que, esta SEREMI en virtud del artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones **aclara que el tramo de la calle Doctor E. Díaz Lira desde intersección con eje de calle Valderrama hasta intersección con eje de calle Antonio Bianchi corresponde a una vialidad estructurante proyectada de servicio de un perfil proyectado de 20 metros entre líneas oficiales.**

Por otro lado, con respecto a la observación de la Dirección de Obras Municipales, que indica el requirente, sobre la aclaratoria de expropiación en el emplazamiento; corresponde anotar que, conforme a lo establecido en la Ley Nº20.791, que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones, agregando entre otras normas el artículo 28 bis, en la que establece que **compete a los municipios elaborar los planos de detalle respecto de la vialidad de rango comunal, debiendo fijar con exactitud el trazado y el ancho declarado de utilidad pública que afecta al predio involucrado cuya aprobación deberá ceñirse al procedimiento estatuido en el mismo artículo 28 bis.** El que contempla un proceso específico, según lo dispone dicha normativa, transcrito enseguida para su mejor conocimiento:

*"A través de planos de detalle podrá **fijarse con exactitud los trazados y anchos de los espacios declarados de utilidad pública en los planes reguladores comunales**, seccionales o intercomunales, siempre que no los modifiquen. (El destacado es propio)*

*Los planos de detalle serán elaborados por el municipio o por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según especifiquen planes de nivel comunal o intercomunal. Cuando los confeccione el municipio deberá solicitar un informe a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva sobre el proyecto de plano, y cuando los elabore esta última, deberá requerir informe de los municipios afectados. Si el informe no se emite dentro de quince días hábiles contados desde su recepción se entenderá que no hay observaciones, salvo que la autoridad correspondiente solicite, dentro de dicho plazo, una prórroga por igual período.*

*Con el mérito de todos estos antecedentes, y un informe que justifique la propuesta y su consistencia con el instrumento especificado, el proyecto será sometido a la aprobación del concejo municipal, si se trata de planes comunales o seccionales, o a la del consejo regional, en el caso de los planes intercomunales.*

*Los planos serán promulgados por decreto alcaldicio o resolución del intendente, según sea el caso”.*

Es por ello que, el propietario del terreno afecto a declaratoria de utilidad pública puede realizar la solicitud anteriormente descrita al municipio de Pichilemu, para fijar con exactitud los trazados y anchos de los espacios declarados de utilidad pública en el Plan Regulador Comunal, en caso de requerirlo, en concordancia con el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En relación a lo anterior, el artículo 121° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones instruye que *“La Dirección de Obras Municipales podrá, previa autorización del municipio, permitir nuevas construcciones u otras alteraciones en las construcciones existentes en los terrenos a que se refiere el artículo 59, distintas de las que admite el artículo 59 bis, siempre que el propietario del inmueble renuncie por escritura pública a toda indemnización o pago por dichas mejoras u obras, cuando posteriormente se lleve a cabo la expropiación. En dicha escritura se fijará el valor de expropiación y el plazo dentro del cual deberá adoptarse la línea oficial, siendo de su cargo la demolición. La escritura será inscrita en el Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces y la renuncia afectará a todos los sucesores del renunciante, a cualquier título, en el dominio del inmueble.”*

En este contexto, la DDU 428 Circular Ordinaria N°0027 de fecha 23.01.2020 aborda dichas materias, indicando en el numeral 4, que *“Según dispone el mencionado artículo, para que la Dirección de Obras Municipales otorgue la autorización especial, se deben cumplir los siguientes requisitos:*

- a. Contar con la autorización de Municipio.*
- b. El propietario debe renunciar por escritura pública a toda indemnización a pago por dichas mejoras u otras obras, cuando posteriormente se lleve a cabo la expropiación.*
- c. Indicar en la escritura pública el valor de la expropiación y el plazo dentro del cual deberá adoptarse la línea oficial.”*

Continuando, con el numeral 5 que instruye *“La normativa en análisis opera bajo el supuesto de que existirán algunos predios afectos a utilidad pública que deberán esperar un mayor tiempo para que su respectiva expropiación; por lo cual, la ley dispone una autorización especial para que el propietario pueda desarrollar construcciones, siempre y cuando, al momento de solicitar la autorización especial, renuncie al valor de dichas construcciones, en la medida que las ejecutará en conocimiento de la afectación que le recaía.”*

A su turno, el siguiente numeral aclara que *“El mencionado requisito de la renuncia responde al interés de resguardar el adecuado uso de los recursos fiscales, dado que, de no mediar dicha renuncia, el valor de la expropiación sería mayor.”*


Así las cosas, el artículo 59 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, expresa en la letra c) que *“Excepcionalmente, la Dirección de Obras Municipales podrá permitir otras construcciones o alteraciones en las construcciones existentes, en los términos y con las limitaciones prescritos en el artículo 121. Lo dispuesto en este artículo será sin perjuicio de las limitaciones establecidas en otras disposiciones de esta ley o en otras leyes.”*

Por otra parte, es importante considerar que el municipio tiene la facultad de cambiar el trazado de la calle Doctor E. Díaz Lira, lo que puede ser abordado en una futura modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, conforme al artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y al Capítulo 1 de la Planificación Urbana y sus Instrumentos, su respectiva Ordenanza.

artículo 1.4.4. de la OGUC, esta SEREMI instruye que se debe completar correctamente el numeral 5.3 del certificado.

Dichas acciones correctivas deberán ser remitidas en un plazo de 10 días contados desde la recepción del presente oficio.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.



**LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O´HIGGINS



SECCIÓN JURÍDICA  
VºBº Sección Jurídica  
LABQ/PMDR/MCM

DISTRIBUCIÓN:

- Citado. [arquitecto@estradamassera.com](mailto:arquitecto@estradamassera.com)
- Propietario, Óscar Carrasco. [oscar.carrasco.ingeon@gmail.com](mailto:oscar.carrasco.ingeon@gmail.com)
- Director de Obras Municipalidad de Pichilemu. [has@pichilemu.cl](mailto:has@pichilemu.cl)
- Asesora urbanista Municipalidad de Pichilemu. [urbanista.secplan@pichilemu.cl](mailto:urbanista.secplan@pichilemu.cl)
- Archivo art. 7º Ley de Transparencia, SEREMI
- Archivo SEREMI
- Archivo DDUI