



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**
UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 634 - 2013
Ingreso N° 0100712 de fecha 19.02.2013.

ORD. N° 1810 /

ANT.: Su Ord. N° 64, de fecha 08.02.2013.

MAT.: **LA REINA:** Art. 4° LGUC. Informa sobre Solicitud de Aprobación de subdivisión para el predio ubicado en Álvaro Casanova, Parcela 260-A.

SANTIAGO, **25 ABR 2013**

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SR. CARLOS LINEROS ECHEVERRIA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE LA REINA

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su oficio citado en el antecedente, mediante el cual solicitó nuestro pronunciamiento por una solicitud de aprobación de subdivisión de un predio ubicado en Avenida Carlos Casanova Parcela 260-A, Rol N° 7500-50 suscrita por el Sr. Pablo Larraín Kimber y el Sr. Gerardo Larraín Kimber, propietarios del inmueble y patrocinados por la arquitecto Sra. Luz María Pérez Moreno.
Detalla además que *“la presentación consiste en la subdivisión de un terreno de 57 Has en parte emplazado en área urbanizable zona “I” (Reina Andina) del PRC y parte en Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano, este proyecto propone 11 lotes con una superficie superior a las 2 Has.*
Por último, agrega que la solicitud de aprobación de subdivisión antes mencionada, se hace amparada en el Art. 140° de la LGUC, ya que no poseen las obras de urbanización requeridas.
Por tanto, solicita se le instruya en cuanto a la aplicación del Art. 140° que en sus requisitos establece que los predios deben estar en zonas urbanas y enfrentar calles existentes, ya que los interesados presentan las siguientes propuestas:
 - a. *El proyecto se presenta con la figura de predios sin salida a vías de uso público existente, por lo que ellos proponen un lote que conecta a una servidumbre de paso sin ejecutar gravando dos predios colindantes con dicha afectación, la que a su vez conecta con la Av. Alvaro Casanova.*
 - b. *Con respecto a que el terreno debe estar ubicado en zona urbana, se propone la división del terreno sólo en el área emplazada dentro de los límites urbanos,*

1

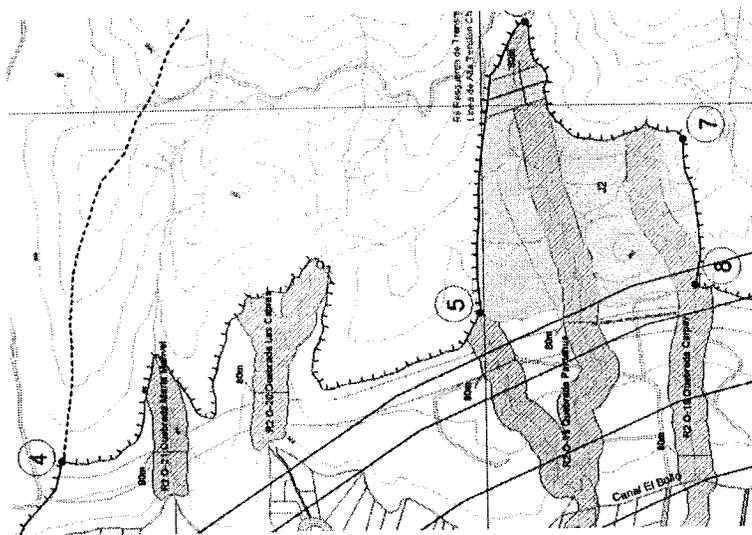
proyectando el lote restante denominado N°11 en el Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano desvinculado con el resto del loteo.”

2. Revisadas las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia y en virtud de lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y vistos los antecedentes presentados aclaro a usted lo siguiente:
- a. En primer término, cumpla con señalar a usted, que en conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley N° 18695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y de acuerdo a lo previsto en el artículo 4° de la LGUC, corresponde a la Dirección de Obras Municipales, pronunciarse sobre el caso específico sometido a su consideración. Y solo los interesados ante discrepancias que pudieran tener frente a las resoluciones emitidas por la DOM, pueden solicitar un pronunciamiento nuestro; esto conforme a las facultades consagradas en los Art. 4°, 12° y 118° de la LGUC, según corresponda. Asimismo, una labor delegada por el artículo 4° de la LGUC a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, es la facultad de interpretar los Instrumentos de Planificación Territorial, materias que se excluyen de las competencias asignadas a las Direcciones de Obras.
 - b.-El artículo 140° de la LGUC, es una norma de excepción que como tal altera la norma general que regula el proceso de urbanización y subdivisión del suelo y, por lo mismo, debe ser expresamente invocada por quien quiere acogerse a ella, siendo facultativo para el Director de Obras Municipales el autorizar que la gestión se lleve a cabo amparada en la norma. En otros términos, aún cuando concurrieran todos los requisitos que el legislador ha previsto para su aplicación, puede el Director de Obras desechar la solicitud de un particular por no estimar técnicamente aconsejable aplicar este procedimiento de excepción. (Se cita Circular Ord. N° 02(5) de fecha 22 de abril de 1988, de nuestro Ministerio, (cdocs.minvu.cl/databank/7127.pdf)), Por tanto, dicha situación debe estar fundamentada en su Resolución de aprobación o de rechazo.
 - c.- Con respecto a los requisitos que impone la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su Art. 140°, en relación a enfrentar calle existente; ciertamente dicho artículo, establece condiciones que aseguran en el futuro el cumplimiento de lo señalado por el Artículo 68 de la misma Ley, que indica: *“Los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificados o no, deberán tener acceso a un espacio de uso público y cumplir con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente.”* Entendiéndose por calle existente por aquella cuyo trazado se ha materializado. Esto es, estar entregada al uso público, aún cuando su urbanización en toda su extensión o solo en parte de ella sea insuficiente, esta insuficiencia puede ser total o parcial en relación a las obras de urbanización exigidas en el Artículo 134 de la LGUC. Se cita Circular Ord. N° 02(5) de fecha 22 de abril de 1988, de nuestro Ministerio (cdocs.minvu.cl/databank/7127.pdf).
 - d.- En lo referente a su consulta sobre la subdivisión de terrenos emplazados en parte en el área urbana y el resto en área rural, ya la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio ha aclarado en reiteradas ocasiones cuales son las competencias de la DOM en el área rural, y la forma de proceder en estos casos, v.gr.: DDU-ESP N° 58/2009, de fecha 16 de noviembre de 2009, la cual se adjunta; DDU 77 Circular Ord. N° 258, del 28 de mayo de 2001; DDU 216

Circular Ord. N° 237, del 07 de abril de 2009; la cual se adjunta, DDU 219 Circular Ord. N° 353, del 29 de mayo de 2009.

e.- Por último, cabe hacer presente que usted informa que ya hubo un rechazo anterior sobre este caso, emitido por Ord. N° 322 de fecha 8 de octubre 2012, quedando manifiesto en su consulta que se trata de una subdivisión; sin embargo, la interpretación que hace del proyecto es confusa por dos motivos que paso a detallar:

- Al proyecto de subdivisión le da tratamiento de urbanización, cuestión que el Art. 65 LGUC separa en forma categórica cuando indica "**Artículo 65°.-** El proceso de **subdivisión y urbanización** del suelo comprende tres casos: a) Subdivisión de terrenos, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes; b) Loteos de terrenos, condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones; c) Urbanización de loteos existentes, cuyas obras de infraestructura sanitaria y energética y de pavimentación no fueron realizadas oportunamente.". Por tanto, se puede inferir que si se trata de una subdivisión no corresponde condicionar su viabilidad, bajo ningún aspecto a las exigencias que impone el Art. 3.1.4 OGUC para Anteproyecto de Loteo, ni requerir obras de protección para las áreas de riesgo, medidas de prevención de riesgos provenientes de áreas colindantes y/o del mismo terreno, o evaluar si está o no apto para urbanizar.
- Refiere las quebradas R2 O-20 Quebrada Las Cabras; R2 O-21 Quebrada María Monvel; y R2 O-22 Quebrada San Ramón, como emplazadas en el Área de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado PEDC-3, que el PRC de La Reina denomina Subzona J-2; sin embargo, se puede observar en la imagen que la zona J2, o sea la PEDC-3, está afectando las quebradas O-18 Quebrada Paidahue y O-19 Quebrada Carpay.



Extracto Plano PRCLR-01/2010 Zonificación



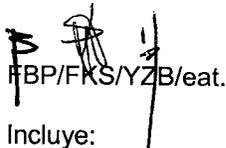
- Subzona M-2 Parque Municipal
- Subzona M-3 Avenidas Parque
- Subzona M-4 Areas Verdes de nivel comunal
- Zona M.5 Areas verdes complementarias: Club de Campo Ppe. De Gales y Bco. Central

Zona R Areas Restringidas o Excluidas del Desarrollo Urbano (Artículo 24.13)

- Subzona R-1 Amagadas por Inundación
- Subzona R-2 Quebradas
- Subzona R-3 De Cauces Artificiales
- Subzona R-4 Area de Protección Ecológica con desarrollo controlado PEDC-3
- Subzona R-6 De Resguardo Aeródromo Eulogio Sánchez Errázuriz
- Subzona R-7 Area de Resguardo de Acueductos
- Subzona R-8 Resguardo Líneas de Transporte de Energía Eléctrica
- Subzona R-9 Area de Resguardo Gaseoducto

Saluda atentamente a usted,


JUAN ANDRÉS MUÑOZ SAAVEDRA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO


FBP/FKS/YZB/eat.

Incluye:

Copia Circular Ord. N° 02(5) de fecha 22 de abril de 1988
Copia DDU-ESP N° 58/2009, de fecha 16 de noviembre de 2009

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario
Secretaría Ministerial Metropolitana
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.
YZB 05 LR 13 (12.03.13)