



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISIÓN

Equipo Supervisión Normativa

Interno N° 689 -2012

Ingreso N° 6000038 de fecha 29.02.2012.

1144

ORD. N° _____/

ANT.:

1. Presentación de fecha 27.01.2011, del Sr. Julio Ramírez Juacida a esta Seremi.
2. Ord. N° 708, de fecha 10.02.2011 – Seremi a DOM de Maipú. Solicita informe.
3. Informe N° 017/2011, del 08.04.2011 - DOM Maipú a Seremi. Remite informe.
4. Ord. N° 2459, del 03.06.2011 - Seremi a Sr. Julio Ramírez. Emite pronunciamiento.
5. Su presentación ingresada el 04.01.2012.
6. Ord. N° 0378, de fecha 01.02.2012 – Seremi a DOM Maipú. Solicita informe.
7. Informe N° 011/2012, del 24.02.2012 – DOM de Maipú a Seremi. Remite informe.

MAT.: MAIPÚ: Se pronuncia sobre “Pasaje Sinaí” y predio ubicado en tramo ex Cinco de Abril N° 1801.

SANTIAGO, 5 MAR 2012

DE: SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. JAIME VELASCO VIAL

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el N° 5 del antecedente, mediante la cual solicitó nuevamente nuestra intervención para que el “Pasaje Sinaí” de la comuna de Maipú, de propiedad privada, sea declarado calle local de conformidad al artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto en nuestro anterior pronunciamiento sobre este caso, se le señaló que “esta Seremi estima que es posible que el predio en materia acceda a un bien nacional de uso público a través del pasaje Sinaí, cuyas características son asimilables a una vía local, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acompañando el respectivo “Contrato de Servidumbre de Tránsito”.



El predio de su propiedad, emplazado en Av. 5 de Abril N° 1801, quedó sin acceso directo a espacio público una vez que se eliminara, a la promulgación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago el año 1994, la afectación a utilidad pública del tramo de Av. 5 de Abril entre la línea del ferrocarril y Américo Vespucio y frente al cual, en un tramo menor sin conexión a otra vía pública, la Dirección de Obras Municipales respectiva, había aprobado anteriormente la subdivisión que originó este lote. De acuerdo a los documentos adjuntos a su presentación, cuenta con un contrato de servidumbre con la propiedad colindante ubicada en Camino a Melipilla N° 8923 donde se emplaza el denominado "Pasaje Sinaí", que indica que es renovable por dos años, previa revisión de las partes y, cesará una vez que la Av. 5 de Abril sea habilitada.

De acuerdo a lo informado verbalmente por usted, su solicitud se originaría en la dificultad actual para renovar este contrato. Por otra parte, de acuerdo al análisis de las imágenes satelitales del sector, las otras propiedades colindantes se encontrarían edificadas, sin factibilidad aparente de establecer servidumbre de paso.

2. Requerido el pronunciamiento de la Dirección de Obras Municipales de Maipú con el objeto de corroborar ciertos antecedentes, principalmente respecto de la calidad jurídica del referido "Pasaje Sinaí", ésta ha remitido mediante oficio que se indica en el N° 7 del antecedente, del cual se adjunta copia, antecedentes planimétricos, entre otros, donde se observa la existencia de un condominio con un espacio común destinado a circulación y estacionamientos al interior de la propiedad ubicada en Camino a Melipilla N° 8923, correspondiente al denominado "Pasaje Sinaí", cuyo Permiso N° 5314 data del año 1974 para 28 viviendas y cuenta con Certificado de Autorización de Venta por Piso del año 1975.
3. Al respecto, debo reiterar a usted que, la aplicación del citado artículo 2.3.6. requiere contar con la servidumbre de paso y de acuerdo a lo que dispone el mismo artículo, que **"se cumplan con las condiciones de accesibilidad para el tipo de uso que se construirá en el predio servido y se ejecuten las obras como si se tratara de una urbanización conforme al artículo 134° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones"**, lo que en este caso se estima inviable por la existencia de los citados estacionamientos, de acuerdo al plano adjunto al último informe de la Dirección de Obras, que no permitirían que el referido espacio común destinado a circulación y estacionamientos, valga la redundancia, al interior de esta copropiedad cumpla con el ancho de calzada y veredas para asimilarse a vía Local.

En todo caso, el establecimiento de una servidumbre de paso es una situación entre privados respecto de la cual esta Secretaría Ministerial no tiene competencia, debiendo aclararle además a usted, que aunque el denominado "Pasaje Sinaí" fuera una vía pública, dentro de las facultades de esta Secretaría Ministerial no se encuentra aquella de asimilar vías urbanas no clasificadas por los Instrumentos de Planificación Territorial a los criterios del artículo 2.3.2. y/o 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

4. En consecuencia, 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, informo a usted que de acuerdo al artículo 2.3.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, es requisito ineludible el contar con el respectivo "Contrato de Servidumbre de Tránsito", tal como ya se le informara y como ratifica la Dirección de Obras Municipales de Maipú en su informe de antecedente N° 7, y que además "se cumplan con las condiciones de accesibilidad para el tipo de uso que se construirá en el predio servido y que se ejecuten las obras como si se tratara de una urbanización conforme al artículo 134° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones", situación que finalmente debe dirimir la Dirección de Obras respectiva.

Sin embargo, cabe hacer presente que la Res. de Aprobación N° 16/1987 otorgada por la Dirección de Obras, de la subdivisión mediante la cual se formó el Lote de su propiedad, frente a Av. 5 de Abril N° 1801 de la comuna de Maipú, consigna que "Esta aprobación no autoriza enajenación o adjudicación de lote, lo que requerirá de un certificado especial de esta Dirección que acredite la ejecución de las obras de urbanización.....", de tal forma que si a la fecha de hoy este tramo no afecto de Av. 5 de Abril se encuentra sin urbanización y sin conexión a vía existente pública, normativamente no habría correspondido la autorización de enajenación del Lote en cuestión y el otorgamiento del Permiso de Edificación N° 16.098 con fecha 18 de marzo de 2002. En lo referente a esta situación, la Dirección de Obras informa que ello se basó en una instrucción de esta Seremi mediante Ord. N° 4864/2001, que adjunta, sin embargo, en éste no se observa que se haya explicitado la situación de la inexistencia de urbanización frente al predio.

Saluda atentamente a usted,

MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO


FBP/FKS/XFO/orf.

Incluye: - Fotocopia del Informe N° 011/2012, de fecha 24.02.2012 – DOM de Maipú
- Fotocopia del Ord. N° 4864, de fecha 28.12.2001 – Seremi.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: Sr. Jaime Velasco V.
Dirección: Calle Bandera N° 341, oficina 851, comuna de Santiago.
Teléfono: 671 36 16

C/c Sr. Director de Obras Municipales de Maipú
Secretaría Ministerial Metropolitana
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo. XFO-12-45 (13.03-12)

