



EXIME DE LA OBLIGACIÓN DE CESIONES CONTEMPLADAS EN EL ARTÍCULO 70 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, CONFORME AL ARTÍCULO 4º DE LA LEY Nº 20.234, EN BENEFICIO DEL LOTE O IRREGULAR DENOMINADO "VILLA HERMOSA", DE LA COMUNA DE VALDIVIA, EN EL SENTIDO QUE INDICA.

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 0000 199

VALDIVIA, 14 MAYO 2018

VISTOS:

- a) Ley Nº 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
- b) Ley Nº 20.174, que Crea la Región de Los Ríos y la Provincia de Ranco.
- c) D.L. Nº 1.305, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- d) Decreto Nº 397 de Vivienda y Urbanismo de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
- e) Decreto Nº 39 (V. y U.), de 18 de abril de 2018, que Nombra en la Planta Nacional de cargos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sus Secretarías Ministeriales y los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, a doña Andrea Wevar Carrasco, en trámite de Toma de Razón por la Contraloría General de la República.
- f) Ley Nº 19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
- g) Ley Nº 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
- h) Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- i) Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- j) Ley Nº 20.234, que Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos.
- k) Ley Nº 20.562, que Modifica Ley Nº 20.234, que Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos, y Renueva su vigencia.
- l) Ley Nº 20.812, que Modifica Ley Nº 20.234, que Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos, y Amplía su plazo de vigencia.
- m) Circular Nº 214 DDU 314 de 2016, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- n) Memorando Nº 24, de 08 de mayo de 2018, de Encargada (S) Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura a Encargado Sección Jurídica, ambos de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, que Complementa Memorando Nº 20, de 25 de abril de 2018.
- o) Memorando Nº 20, de 25 de abril de 2018, de Encargada (S) Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura a Encargado Sección Jurídica, ambos de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, que Emite opinión acerca de solicitud de autorización de excepciones al alero de lo indicado en el artículo 4º de la Ley 20234.
- p) Oficio Nº 603, recibido con fecha 04 de abril 2018, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, de Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Valdivia.
- q) Oficio Nº 139, del Director de Obras Municipales de Valdivia a la Secretaría Comunal de Planificación de la Ilustre Municipalidad de Valdivia.
- r) Resolución Exenta Nº 30, 22 de enero de 2018, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, que Autoriza excepciones al largo y ancho de las vías establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, conforme al artículo 4º de la Ley Nº 20.234, en beneficio del Lote Irregular denominado "Villa Hermosa", de la comuna de Valdivia, en el sentido que indica.
- s) Memorando Nº 3, de 22 de enero de 2018, de Encargada (S) Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura a Encargado Sección Jurídica, ambos de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos.
- t) Memorando Nº 71, de 20 de diciembre de 2017, de Encargado Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura a Encargado Sección Jurídica, ambos de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos.
- u) Carta de la Junta de Vecinos Nº 65 "Edgardo Neira" de Valdivia, recibida con fecha 29 de noviembre de 2017, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos.
- v) Oficio Nº 2.221, de 20 de octubre de 2017, de Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Valdivia.
- w) Oficio Nº 1.067, de 14 de septiembre de 2017, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos.

x) Resolución N° 1.600, de 06 de noviembre de 2008, de Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

1º. Por intermedio del Oficio citado en la letra p) de los vistos, el Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, solicitó a esta Secretaría Regional Ministerial el ejercicio de la facultad prevista en el artículo 4º de la Ley citada en la letra j) de los vistos, en cuanto a eximir de la obligación de cesiones contempladas en el artículo 70 de la Ley citada en la letra h) de los vistos, para el loteo irregular "Villa Hermosa", de la comuna de Valdivia.

Dicha solicitud plantea los siguientes argumentos: "3.- La I. Municipalidad de Valdivia, entendiéndose que la mayoría de los residentes de la Villa, no cuentan con los recursos y organización para efectuar los trámites y costear las obras de urbanización requeridas para la recepción del Loteo, es que se ve en la obligación de cumplir con uno de nuestros deberes, establecidos en el artículo 5º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, atinente a la urbanización; considerando que el emplazamiento se encuentra dentro de los límites urbanos de nuestra comuna. 4.- El loteo cumple con la mayoría de las condiciones y requisitos señalados en el artículo 2º de la Ley N° 20.234. Sin embargo, la dificultad se presenta en los anchos y longitudes de las vías existentes que no cumplen con los estándares establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sumado a la inexistencia de zonas cedidas para equipamiento y áreas verdes, debido a la constitución espontánea y no planificada del loteo; la cual data desde los años 60. 5.- Entendiéndose la necesidad de las familias residentes en mejorar su calidad de vida, a través de la concreción de conexión al sistema público de Alcantarillado, agua potable y electricidad, es que se hace imperativo recepcionar provisoriamente en primera instancia este Loteo, con la finalidad de desarrollar y ejecutar los proyectos asociados de urbanización, tan ansiados y solicitados por los residentes, logrando así la recepción definitiva. 6.- Por lo anterior, me permito solicitar a Ud. tenga a bien autorizar eliminar las exigencias contempladas en el Artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que en este caso en particular no se cumplen, conforme lo señala el artículo 4º de la Ley 20.234".

En concordancia a lo anterior, se tuvo a la vista el Oficio citado en la letra q) de los vistos, en el cual el Director de Obras Municipales de Valdivia informó observaciones a la solicitud de regularización del loteo irregular "Villa Hermosa", señalando, en lo pertinente, que: "4.- Por tratarse de un loteo debe cumplirse con las cesiones de terreno para equipamiento y áreas verdes, según artículo 70º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Esta exigencia puede ser eliminada, siempre que la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos así lo establezca, conforme a lo señalado en el artículo 4º de la Ley N° 20.234. por lo tanto, se requiere un pronunciamiento de la SEREMI MINVU que exima de las exigencias de cesiones de equipamiento y áreas verdes". Finalmente, agrega: "6.- Una vez se resuelvan estas observaciones se podrá continuar con el trámite. 7.- Por otro lado, se deja constancia que la Ley 20.234 lo que autoriza es la regularización del loteo, pero no de las construcciones. Es decir, con la aplicación de este procedimiento lo que se está regularizando son las calles, pasajes y los sitios. Sin embargo, las edificaciones existentes en el loteo deberán regularizarse de manera individual e independiente, según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Ley 20.898 ("Ley del Mono") cuando corresponda".

Al efecto, se tuvo a la vista la Resolución mencionada en la letra r) de los vistos, mediante la cual esta Secretaría Regional Ministerial autorizó excepciones al largo y ancho de las vías establecidas en la Ley citada en la letra h) de los vistos, conforme al artículo 4º de la Ley citada en la letra j) de los vistos, en beneficio del Lote Irregular denominado "Villa Hermosa", de la comuna de Valdivia.

Asimismo, se tuvo presente la carta citada en la letra u) de los vistos, donde la directiva de la Junta de Vecinos N° 65 "Edgardo Neira" de Valdivia, expuso a esta Secretaría Regional Ministerial la urgente necesidad de regularización del loteo "Villa Hermosa", para avanzar en soluciones a la problemática sanitaria y de urbanización que afecta a la comunidad.

2º. En relación a la solicitud del Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, la Encargada (S) del Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Secretaría Regional Ministerial, emitió su pronunciamiento técnico, a través de documento citado en la letra o) de los vistos, autorizando la excepción al cumplimiento de la Ley citada en la letra h) de los vistos, en específico, en cuanto exime de la obligación de cesiones contempladas en su artículo 70, para el loteo irregular "Villa Hermosa", de la comuna de Valdivia.

En efecto, la Encargada (S) del Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Secretaría Regional Ministerial, en conformidad al artículo 4º de la Ley citada en la letra j) de los vistos, y a las instrucciones contenidas en la Circular citada en la letra m) de los vistos, informó que: "Después de analizados los antecedentes antes expuestos, es opinión de este Departamento, que de todo lo expuesto en el antecedente, el único argumento que este departamento considera atendible es que el loteo irregular Villa Hermosa data del año 60, por lo cual, no sería exigible la normativa actual asociada a loteos. Adicionalmente, se considera que es pertinente reiterar algunos de los fundamentos expuestos en la Resolución Exenta N° 30 de fecha 22.01.2018 de esta SEREMI MINVU, a saber: Que, teniendo presente que la Villa data del año 1960, constituye mérito para considerar la definición de exigencias distintas a las indicadas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones".

Luego, la Encargada (S) del Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Secretaría Regional Ministerial, complementó el pronunciamiento técnico contenido en el documento citado en la letra o) de los vistos, a través del documento citado en la letra n) de los vistos, al siguiente tenor: "... Complementar Memo indicado en el antecedente con el fin de emitir opinión de este departamento en concordancia al punto 3.3.2 de la Circular N° 214 DDU 314 de 2016. Respecto a lo anterior tengo a bien indicar que en el loteo irregular Villa Hermosa, no está afecto a Declaratorias de Utilidad Pública según lo indica el Plan Regulador Comunal de Valdivia. Asimismo, en el plano expuesto por la I. Municipalidad de Valdivia mediante Oficio N° 2221, no se identificó la existencia de superficies disponibles para áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y equipamiento".

3º. El inciso 4º del artículo 4º de la Ley citada en la letra j) de los vistos, dispone que la Secretaría Regional Ministerial respectiva, por razones fundadas y, en forma previa a la presentación de la solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales, podrá autorizar excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas, y eximir al loteo de

la obligación de cesiones contempladas en la Ley citada en la letra h) de los vistos, a saber: *"La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, por razones fundadas, podrá autorizar la rebaja de las condiciones y exigencias de pavimentación, así como permitir excepciones a las normas urbanísticas, antecedente que formará parte integrante del legajo de documentos que conforma el expediente. Asimismo, esta Secretaría Regional Ministerial, por razones fundadas, podrá eximir al loteo de la obligación de cesiones contempladas en la mencionada Ley General de Urbanismo y Construcciones. Todas estas autorizaciones deberán ser otorgadas en forma previa a la presentación de la solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales y sus antecedentes formarán parte del legajo de documentos que conformen el expediente. La Secretaría Regional deberá pronunciarse dentro del plazo de sesenta días sobre la solicitud, contado desde que sea requerida por el interesado o por la Dirección de Obras"*.

En el mismo sentido, la Circular citada en la letra m) de los vistos precisa en su punto 3.3.2. sobre "Eximir al loteo de la obligación de cesiones contempladas en la LGUC", que: *"Según la regla general establecida en el artículo 70 de la LGUC, en toda urbanización de terrenos "se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original". En el caso que el instrumento de planificación territorial contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno, "las cesiones se materializarán preferentemente en ellas". Para satisfacer esta obligación, en principio, los loteos a regularizar debieran ceder gratuitamente las superficies de terreno que resulten de la aplicación de la tabla contenida en el artículo 2.2.5. de la OGUC. No obstante, en el texto vigente de la Ley N° 20.234 se admite la posibilidad de eximirlos por razones fundadas, total o parcialmente, de dicha obligación. Con todo, tal como se señaló en el punto d) del numeral 2.2.3 de esta Circular, si la exención está referida a la obligación de cesión derivada de una declaratoria de utilidad pública, ello no implicaría la eliminación de tal declaratoria, puesto que ello implicaría conferirle a las SEREMI de V. y U. facultades más amplias que las otorgadas por la normativa. En consecuencia, la parte del predio afecta a utilidad pública que fue eximida de la obligación de cesión, permanece afecta a utilidad pública"*.

Lo anterior, en relación a lo señalado en el artículo 70 de la Ley citada en la letra h) de los vistos, que ordena lo siguiente: *"En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original. Si el instrumento de planificación territorial correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas. La municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados. La exigencia establecida en el inciso anterior será aplicada proporcionalmente en relación con la intensidad de utilización del suelo que establezca el correspondiente instrumento de planificación territorial, bajo las condiciones que determine la Ordenanza General de esta ley, la que fijará, asimismo, los parámetros que se aplicarán para las cesiones cuando se produzca crecimiento urbano por densificación"*.

4°. El pronunciamiento técnico urbanístico de la Encargada (S) del Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Secretaría Regional Ministerial, permite resolver la solicitud del Oficio citado en la letra p) de los vistos, aun cuando las características del loteo "Villa Hermosa" no permiten cumplir con lo ordenado en el artículo 70 de la Ley citada en la letra h) de los vistos, y en el artículo 2.2.5. de la Ordenanza citada en la letra i) de los vistos.

En efecto, el pronunciamiento técnico urbanístico referido se basa y fundamenta en que el loteo "Villa Hermosa" se encuentra consolidado desde el año 1960 aproximadamente, fecha en la cual las exigencias técnicas urbanísticas eran distintas a las indicadas en la Ordenanza citada en la letra i) de los vistos. Adicionalmente, se tiene presente las consideraciones ya desarrolladas en la Resolución citada en la letra r) de los vistos, especialmente, en cuanto a la baja densidad habitacional que presenta el loteo "Villa Hermosa".

5°. En atención a lo anteriormente expuesto, resulta necesario dictar la siguiente Resolución:

RESUELVO:

1°. **EXÍMASE DE LA OBLIGACIÓN DE CESIONES** contempladas en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, al loteo irregular "Villa Hermosa", de la comuna de Valdivia, conforme a lo indicado en el artículo 4° de la Ley N° 20.234, que Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos.

2°. **NOTIFÍQUESE LA PRESENTE RESOLUCIÓN** por Carta Certificada conforme a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N° 19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.

AWC/100



SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RÍOS

DISTRIBUCIÓN:

- Ilustre Municipalidad de Valdivia. (Carta Certificada)
- Junta de Vecinos N° 65 "Edgardo Neira" de Valdivia. Presidente, don Alcides Moreira Tapia. Pasaje Pedro 7 N° 3361, Villa Las Américas, comuna de Valdivia. (Carta Certificada)
- Directora Regional (S) del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos.
- Sección Jurídica Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos.
- Departamento DUI Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos.
- Departamento Planes y Programas Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos.
- Oficina de Partes Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos.

- Transparencia Activa.