



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

(DDUI)(ESN)(FAM) RESUELVE RECLAMACION
INTERPUESTA POR ██████████ EN
REPRESENTACIÓN DE ██████████,
INGRESADA A ESTA SEREMI BAJO EL N° 0300475 DE FECHA
20 DE MARZO DE 2024, EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN
DE DENEGACIÓN DE SUBDIVISIÓN PREDIAL N° 34-2024 DE
FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024, EMITIDO POR LA DOM DE
PEÑAFLOR, QUE RECHAZÓ LA SOLICITUD DE
SUBDIVISIÓN, EXPEDIENTE N° 19669 DE FECHA 26 DE
ENERO DE 2024, ATINGENTE AL PREDIO EMPLAZADO EN
██████████,
██████████, COMUNA DE PEÑAFLOR. // Ingresos N° 0300475 de
fecha 20.03.2024 y N° 0101308 de fecha 12.06.2024.

SANTIAGO, 08 MAY. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1204

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N° 16.391, de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en el D.L. N° 1.305 de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en la Ley N° 19.880, de 2003, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; el D.F.L. N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; en el D.S. N° 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; en las facultades que me confiere el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1976, que fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; el Decreto Supremo N° 28 (V. y U.), de fecha 17 de noviembre de 2023, en trámite, que designa a la infrascrita como Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana; en la Resolución Electrónica Exenta N° 1258, de fecha 05 de septiembre de 2023, de esta Secretaría Ministerial, que establece tramitación electrónica para este Servicio; y la Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República y,

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante presentación de fecha 06 de marzo de 2024, ingresada ante esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo conforme al registro **N° 0300475**, ██████████, en representación de ██████████, dedujo reclamación ante esta Secretaría Ministerial, en contra de la **Resolución N° 34-2024 de fecha 26 de febrero de 2024, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Peñaflor**, y remitida a los reclamantes en misma fecha, en la que se denegó la Solicitud de Aprobación de Subdivisión Predial, Expediente N° 19669, de fecha 26 de enero de 2024, para predio emplazado en Camino Interior Santa María de Peñaflor S/N°, Lote 14, de esa comuna, situación que a juicio de los recurrentes resulta contraria a derecho, dado que exponen haber dado cabal cumplimiento a las normas urbanísticas aplicables a su presentación, así como también, exponen que la solicitud rechazada se consideró como una subdivisión y no como un loteo como precisó la DOM, conforme a lo cual, invocan el proceder establecido en el artículo 12° y en el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

2. Que, el reclamo en cuestión fue interpuesto en esta Secretaría Ministerial dentro del plazo de 30 días que al efecto establece el artículo 12° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en virtud de este mismo, debe procederse de acuerdo al artículo 118° de esta Ley.

3. Que, abordado el caso, esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (Seremi), solicitó a la referida DOM, a través del **Ord. N° 1302 de fecha 06 de junio de 2024**, informar sobre el caso, dentro del plazo de 15 días hábiles dispuestos en la legislación urbanística vigente, debiendo remitir todos los antecedentes con que cuente dicha repartición.

4. Que, a través del ingreso **N° 0101308 de fecha 12 de junio de 2024**, la DOM de Peñaflor respondió a través del **Oficio Ordinario N° 58/2024 de fecha 10 de junio de 2024**, en lo que interesa, lo siguiente:

"La propiedad en cuestión se ubica en [REDACTED] de la Parcelación Santa María, [REDACTED] de esta comuna. Actualmente se emplaza en zona urbanizable de desarrollo prioritario, extensión urbana, sin embargo, el mencionado lote 14 de la Parcelación Santa María se originó producto de una parcelación rural realizada conforme al DL N°3.516, según plano archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante, bajo el N°665, de fecha 07-05-1991, y luego, como consecuencia de la modificación introducida al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, Resolución N°76 de 2006, dicho lote quedó situado dentro del área de extensión urbana."

Seguidamente, profundiza señalando que "(...) respecto de este lote, se han realizado 4 ingresos ante esta Dirección de Obras, todos como solicitud de subdivisión, sin embargo, esta dirección de Obras ha manifestado que se trata de un loteo y no de una subdivisión."

Finalmente concluye que esa DOM ingresó una consulta a esta Seremi Minvu, mediante OF. DOM N° 51/2024 de fecha 14 de mayo de 2024, en la cual se solicita el respectivo pronunciamiento relativo a si la presentación antes individualizada correspondería a una subdivisión o un loteo, dada la divergencia surgida entre los solicitantes y la Dirección de Obras Municipales, así como también solicita aclarar si el camino interior denominado "Camino Interior Santa María, que da acceso al Lote 14, responde a una vía reconocida en el Instrumento de Planificación Territorial, en vista que **a juicio de la DOM, no es una vía de uso público existente**, por cuanto no cumpliría con lo previsto en el Art. 2.3.6. de la OGUC, para lotes resultantes de una subdivisión o loteo.

5. Que, sobre lo anteriormente expuesto en el considerando anterior, con la finalidad de resolver el caso reclamado, en primer término, es dable precisar que, a la luz de los antecedentes aportados, el caso consultado no responde a los conceptos prescritos en la legislación vigente para una Subdivisión Predial y tampoco es coherente con la definición de un Loteo de Terrenos, ello, habida consideración de las definiciones contenidas en el Art. 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que citan lo siguiente:

"Subdivisión de terrenos": proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.

"Loteo de terrenos": proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.

A mayor abundamiento, la norma general establece en el Art. 2.3.6. que todo loteo resultante de una subdivisión o loteo debe contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en un IPT, **aspecto que, como se analizará más adelante, no se advierte en este caso.**

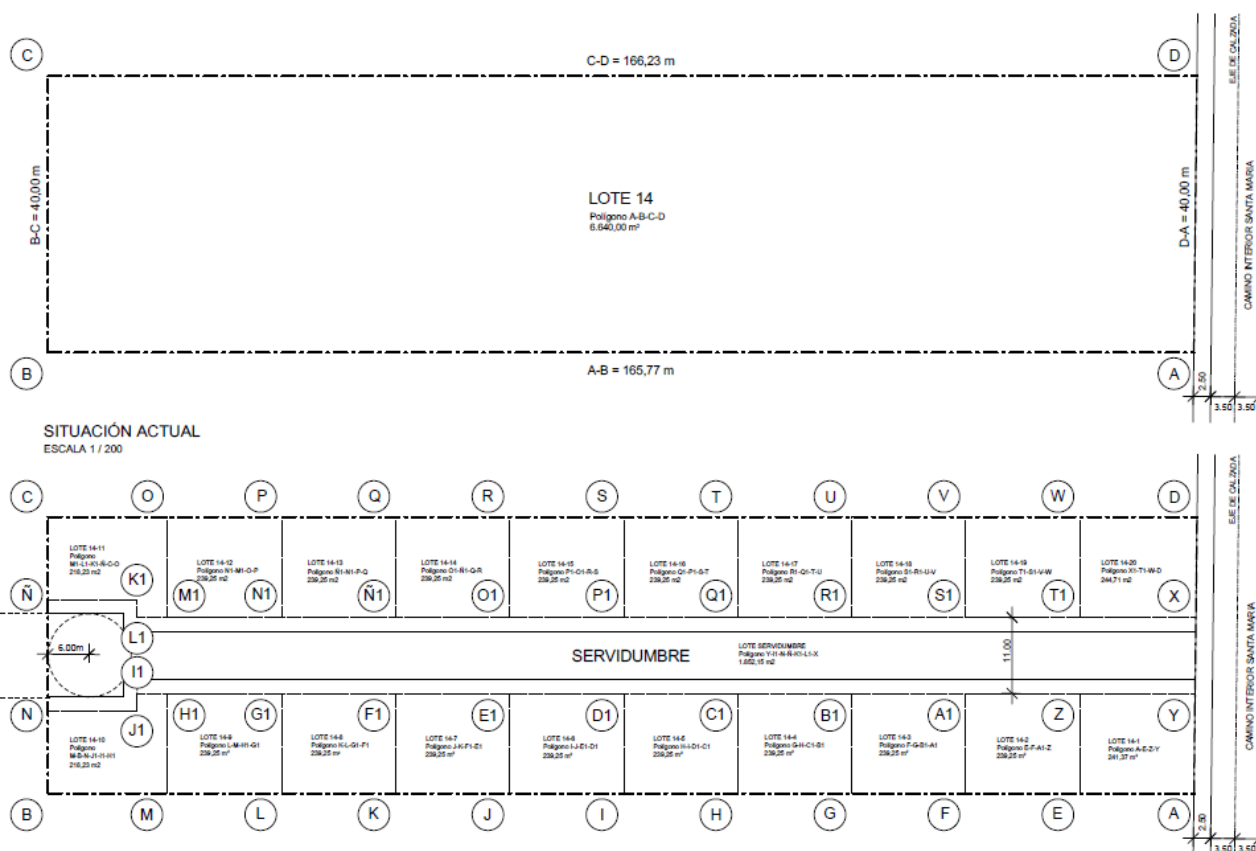
Por otro lado, el proceso de Loteo de Terrenos, convoca una instancia de cesiones que se encuentra regulado en el Art. 2.2.5. de la OGUC y en el Art. 70° de la Ley General, **aspecto que tampoco se cumpliría en este caso, conforme a los antecedentes tenidos a la vista.**

6. Que, en concordancia con lo anterior, y sobre la base de lo expuesto en los documentos que constituyeron el ingreso de la parte reclamante, en particular, respecto de las causas del rechazo de la Solicitud de Subdivisión Predial, cabe precisar que, del contenido de la Resolución de Rechazo N° 34-2024, expone textualmente que:

"El proyecto presentado corresponde a un loteo, y no a una subdivisión. Cabe recordar que conforme al Art. 1.1.2. OGUC la subdivisión de terrenos es el proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes. Por otro lado, loteo de terrenos es el proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización. Por otro lado, el Art. 2.3.6. OGUC menciona que, excepcionalmente, en los casos de predios interiores se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito."

Conforme a lo anterior, **lo indicado por la DOM, respecto de indicar que la solicitud debía ser un loteo, no se ajustó a los marcos legales vigentes relativos a esas materias, por lo que no podría ser aprobado de esa manera.** En mismo orden de ideas, **haber presentado una subdivisión predial, no se ajustaba a los parámetros mínimos consignados en la norma vigente**, por cuanto tampoco resultaba una posibilidad tramitable.

7. Que, respecto de la solicitud realizada por la parte reclamante ante la DOM, esta se configuraba de la siguiente manera:



Extracto Plano de subdivisión presentado ante DOM de Peñaflor.

Sobre lo previamente indicado, **es preciso señalar que la propuesta rechazada no podría ser analizada como subdivisión**, dado que no es posible generar una subdivisión predial que genere nuevas servidumbres –dado que éstas deben tener una salida directa a un Bien Nacional de Uso Público–, mientras que el caso presentado supondría un loteo (al dar cuenta de una nueva vía interior que da acceso a los lotes resultantes), sin embargo, tampoco resulta factible aplicar dicha opción, por cuanto el predio no se encuentra vinculado directamente a un Bien Nacional de Uso Público.

Seguidamente, cabe señalar que la vía denominada Camino Interior Santa María no se encuentra reconocida como un BNUP, conforme a la aclaración de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas (MOP), **que especificó que dicho camino no se encuentra enrolado en su red caminera, y que sólo 200 metros de la calle Santa María hacia el sur –contabilizados desde Avenida Vicuña Mackenna– se encontraría urbanizados y recepcionados por parte de Serviu RM**, ello, según los antecedentes tenidos a la vista proporcionados por la parte recurrente, en particular, una consulta realizada al Ministerio de Obras Públicas mediante la Oficina de información, Reclamos y Sugerencias -OIRS-, registrada con el código AM001W0148826, donde se informó que "(...) el camino o calle Santa María de Peñaflor, **tiene un tramo urbano que es SERVIU RM, de acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) aprox. 200 m desde Av. Vicuña Mackenna al sur, el resto de la Ruta siendo rural no se encuentra dentro de los registros de nuestra Red Oficial Única(ROU) de la Dirección de Vialidad de la Región Metropolitana(DVRM), por lo que se sugiere hacer la consulta al SAG si tiene alguna parcelación EX CORA que reconozca el camino.**",

8. Que, conforme al texto recién planteado, y al análisis precedente, se confeccionó la siguiente grafica para mejor comprensión:



Intervención Gráfica de Elaboración Propia

El gráfico antes expuesto, señala la distancia donde llegaría la vialidad urbanizada que se encontraría recepcionada por parte de SERVIU R.M., mientras que el resto del Camino interior, tal como precisó la Dirección de Vialidad del MOP, no se encontraría registrada como parte de la Red Caminera, registro que posee dicha entidad gubernamental y por ende, **sería posible entender que dicha vía aún mantiene su condición de camino privado y no de un Bien Nacional de Uso Público, y que podría corresponder a una servidumbre de tránsito constituida en la Subdivisión de Predios Rústicos de la cual nació jurídicamente el Lote 14 de propiedad de la parte reclamante.**

Al respecto, esta Secretaría Ministerial no cuenta con la facultad de poder dilucidar la calidad jurídica de dicha vía, respecto a su condición, por lo que este pronunciamiento resulta solo de los antecedentes e información tenida a la vista.

9. Que, sumado a lo anterior, en consideración de lo informado por la DOM de Peñaflor, y a modo de conclusión del análisis anterior, es pertinente señalar que, si bien la propiedad actualmente se emplaza en zona urbanizable de desarrollo prioritario, extensión urbana del PRMS, y el camino que da acceso a la propiedad objeto de estudio, denominado "Camino Interior Santa María de Peñaflor", correspondería a un camino privado, conforme al plano aprobado e inscrito en el CBR con fecha 07 de mayo de 1991 asociado a la Subdivisión Predial que generó el referido Lote 14, mientras que, dicho camino no se grafica ni se menciona en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, por tanto, dicha vía no se ha incorporado al dominio nacional de uso público, manteniendo su calidad de camino privado, incumpliendo con lo señalado en el Art. 2.3.6. de la OGUC en relación a que "(...) en zonas urbanas, **todo lote resultante de una subdivisión o loteo deberá contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el Instrumento de Planificación Territorial, destinada a circulación vehicular.**" (el destacado es nuestro).

10. Que, finalmente, el predio objeto de estudio, atendiendo los antecedentes tenidos a la vista, actualmente, **no resulta posible de subdividir conforme al proyecto presentado de división de suelo, dado que genera**

nuevas vialidades con salida a una servidumbre de tránsito, la cual constituiría un camino privado de acceso para toda la parcelación, de acuerdo al análisis precedente.

11. Que, en consecuencia, en virtud del Art. 40° de la Ley N° 19.880 y demás normas legales y reglamentarias aplicables a la especie, dicto lo siguiente,

R E S O L U C I Ó N:

1. RECHÁCESE la reclamación interpuesta por María Loreto Maturana Rey, en representación de Arianne Cantillana Maturana, en contra del **Resolución N° 34-2024 de fecha 26 de febrero de 2024**, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Peñaflor, referente a la denegación de Solicitud de Aprobación de Subdivisión Predial, Expediente N° 19669, de fecha 26 de enero de 2024, para predio emplazado en Camino Interior Santa María de Peñaflor S/N°, Lote 14, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

2. INSTRÚYASE al Director de Obras de Peñaflor, proceder conforme a la norma urbanística vigente atinente a las materias aquí tratadas, respecto de futuras solicitudes de división del suelo, principalmente, en cuanto a la determinación de un tipo u otro de proyecto como argumento para su rechazo, debiendo revisar en profundidad las definiciones prescritas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, así como también los requerimientos y exigencias dispuestas para la correcta aprobación de solicitudes que ingresen ante la referida dirección municipal.


3. NOTIFÍQUESE LO RESUELTO a la parte reclamante y comuníquese a la Dirección de Obras Municipales de Peñaflor, sirviendo la presente Resolución Exenta como suficiente y atento Oficio remitidor, habida consideración de lo señalado en la Resolución Electrónica Exenta N° 1258 de fecha 05 de septiembre de 2023 emitida por esta Secretaría Ministerial, que dispone el envío de información a través de canales digitales, conforme la entrada en vigencia de la Ley N° 21.180, sobre Transformación Digital del Estado, por lo que procederá su envío a través de correo electrónico, a la casilla que el interesado hubiere informado en el presente procedimiento administrativo

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

CAROLINA CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

PLG/FAM/MMR/MAA/JPR

DISTRIBUCIÓN:


- DOM DE PEÑAFLO - MARCELA.BROSSARD@PENAFLO.CL - DOM@PENAFLO.CL -
PRISCILA.SYMMES@PENAFLO.CL
- DOM DE PEÑAFLO - OFICINADPARTES@PENAFLO.CL
- SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- OFICINA DE PARTES

Ley de Transparencia Art 7.G