



7

RESUELVE RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR DOÑA EMMA GLORIA CONCHA LEPE DE FECHA 30.05.2024, EN CONTRA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE TOMÉ.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 317

CONCEPCIÓN, 09 OCT. 2024

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N° 18.695, Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades; en la Ley N° 19.880 sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en el D.F.L N° 458 DE 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC); en el D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC); en la Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija las normas sobre exención del trámite de toma de razón; lo dispuesto en el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1976, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; y en la Resolución Exenta N° 389 de fecha 08.06.2022, mediante la cual se delegan atribuciones y facultades que indica en el jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta SEREMI; y

CONSIDERANDO:

- 1) Que, con fecha 30.05.2024, **doña Emma Gloria Concha Lepe**, interpone reclamo conforme a los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, en contra de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Tomé, por rechazo a solicitud de proyecto de subdivisión, de propiedad ubicada en camino a Neuque (Interior), sector Las Quilas, Rol 403-51 de la comuna de Tomé, según Certificado de Informaciones Previas N°158 de 21.02.2024.

El rechazo del expediente N°345 de 09.04.2024 se expresó a través del Ord. 278 de 23.05.2024, suscrito por el Director de Obras Municipales, y dirigido a don José Rigoberto Lepe, en que informa en lo que interesa, lo siguiente:

*“1.- Según artículo 2.2.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) **Artículo 2.2.2.** La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por sr suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el instrumento de Planificación Territorial.” Por lo anterior, se ha observado que la propiedad Rol 403-51 no enfrenta BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO (BNUP).”*

2.- *Según la definición de subdivisión en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) "Subdivisión de terrenos": proceso de división de suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes." Por lo anterior, tampoco existen obras de urbanización suficientes en el sector."*

Además, en carta de fecha 30.05.2024, **doña Emma Gloria Concha Lepe**, advierte que la propiedad se encontraría emplazada en una Zona de Extensión Urbana que permite el uso habitacional, y que los dueños de la referida propiedad son una comunidad hereditaria de 14 herederos, siendo de suma urgencia resolver la división, lo cual se encuentra en sintonía con lo expresado en el Artículo 1317 del Código Civil, en el sentido de no obligar a permanecer en la indivisión.

- 2) Que, mediante nuestro ORD N°1225/DDUI N°616 de fecha 17.06.24, se solicita informe a la DOM de Tomé conforme a lo dispuesto en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para que evacua su pronunciamiento respecto de la solicitud materia del reclamo.
- 3) Que, por ORD N°388 de 18.07.24, el Director de Obras Municipales de Tomé, don Osvaldo Arenas Medina, se pronuncia respecto de la reclamación, limitándose a informar únicamente de las observaciones que se emitieron a través del Ord. 278 de 23.05.2024.
- 4) Que, previo a efectuar un análisis de fondo sobre lo discutido en este caso, corresponde realizar un examen de admisibilidad sobre el reclamo presentado por la solicitante. Al respecto el artículo 12° de la LGUC, dispone que: *"La Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras."* Por su parte, el artículo 118° de la LGUC, establece que *"El interesado tendrá el plazo fatal de **30 días** para deducir el reclamo a que se refiere este artículo, contado desde la fecha en que se **denegare expresamente el permiso o en que venza el plazo para pronunciarse**". Dicho plazo es de días corridos, de acuerdo a lo señalado en la Circular N° 186, DDU 33, de 09.03.1998 y en el dictamen N° 12.926 de la Contraloría General de la República, del 17.02.2016.*

Que la Dirección de Obras de Tomé, por Ord. 278 de **23.05.2024**, realizó devolución de expediente de solicitud de aprobación de subdivisión N°345 del 09.04.2024, siendo ese oficio, el acto administrativo que denegó la solicitud referida, que posteriormente con fecha **30.05.2024** doña Emma Gloria Concha Lepe y otros, en su calidad de propietaria solicita por carta a esta SEREMI la reconsideración del acto de rechazo.

Por lo tanto, es del caso concluir que el recurrente interpuso la reclamación dentro del plazo establecido al efecto.

- 5) Que, en virtud de la supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización, que asigna a la SEREMI el Art. 4 de la LGUC, es menester dejar asentado lo siguiente:

- a. *“Artículo 2.2.2. La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.”*
- b. Que, tratándose de una subdivisión, el artículo 2.2.4. de la OGUC, precisa los casos en que el propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización, como son un proyecto de loteo, un proyecto acogido a la Ley N°19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, afecta a utilidad pública, o cuando se trate de una subdivisión afecta a utilidad pública.
- c. Que, sobre la redacción del numeral 1 del Ord. 278 de 23.05.2024, del Director de Obras Municipales de Tomé, cabe comentar que no existe relación entre la referencia expresa que se hace del artículo 2.2.2. de la OGUC, y lo que finalmente concluye en orden a que *“...la propiedad ROL 403-51 no enfrenta BIEN NACIONAL DE USO PUBLICO (BNUP).”*
- d. Que el artículo 68 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones instruye que: *“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”*, disposición que el artículo 2.3.6. de la OGUC reglamenta como: *“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. Excepcionalmente, en los casos de predios interiores se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, sólo si éstas son asimilables a las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de esta Ordenanza y 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 134º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”*
- e. Que, teniendo en cuenta la solución de subdivisión que se grafica en la planimétrica que aporta el particular, cabe considerar que no es posible dividir un terreno, de un mismo propietario, mediante caminos interiores que se generan como “servidumbres”, ya que las servidumbres son una autorización excepcional que debe ser entregada por un predio en favor de “otro predio” de distinto dueño, y que además, los terrenos que enfrentan servidumbres tienen limitaciones referidas a los usos de suelo que se pueden aprobar en aquellos, entre otros aspectos detallados en la Circular DDU 294 de fecha 20.08.2015., materia que por lo demás no fue relevada por el DOM en su revisión.
- f. Tratándose de una solicitud de subdivisión a resolver por el Director de Obras Municipales, el plano que se acompaña no viene suscrito por el arquitecto proyectista, según así lo dispone el artículo 3.1.2. de la OGUC. De igual modo no se aprecian curvas de nivel, a lo menos, cada 5m, tratándose de una propiedad de más de 5 ha.

Al respecto, cabe señalar que la regulación de la zona ZEP se encuentra radicada bajo el "CAPITULO IV.3 ZONA DE EXTENSIÓN EN PENDIENTE", artículos 4.3.1., 4.3.2. y 4.3.3., de la Ordenanza del PRMC. Especial mención merece el artículo 4.03. del "TITULO IV ZONIFICACIÓN GENERAL DEL ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA", que dispone en lo que interesa, que "...mientras no se hayan elaborado o modificado los referidos instrumentos de planificación, las Direcciones de Obras Municipales otorgarán los permisos y/o aprobaciones, dando cumplimiento a las normas establecidas en la OGUC y en la presente Ordenanza...".

- g. Agregar, que la Circular Ord. N°0332 de fecha 29.08.2022, DDU 371, en lo pertinente al artículo 68 de la LGUC, en el punto 4 del apartado I. de la mencionada circular, se señala que, en los casos de permisos de urbanización, los sitios o lotes resultantes deben tener acceso a un "espacio público", esto es un Bien Nacional de Uso Público.

Una de las definiciones que entrega la RAE sobre "acceder" es: "Entrar a un lugar p pasar a él", especificando que "acceso" es: "Entrada o paso".

- d. "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.
- e. Adicionalmente, cabe hacer presente que, no obstante que un Plan Regulador Comunal o Intercomunal haya incorporado al límite urbano terrenos rurales correspondientes a servidumbres de tránsito, ello no significa que éstas adquieran, por ese solo hecho, la calidad de bienes nacionales de usos público, esto considerando que las vías que conectan la propiedad serían caminos vecinales.

Sobre la definición de la expresión: "Subdivisión de terrenos", del artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- f. "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.
- g. Que, sobre la redacción del numeral 2 del Ord. 278 de 23.05.2024, del Director de Obras Municipales de Tomé, que concluye: "...Por lo anterior, tampoco existen obras de urbanización suficientes en el sector.", se debe recordar que según el Certificado de Informaciones Previas N°158 de 21.02.2024, la zona en que se ubica el terreno corresponde a la Zona de Extensión Urbana identificada como ZEP Zona de Extensión en Pendiente del Plan Regulador Intercomunal de Concepción.
- h. En complemento a lo indicado, y según la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, de la expresión: "Área de extensión urbana": superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal.", cabe aclarar que se trata de áreas que por su característica de ser reserva de crecimiento del área urbana, lo natural es que no dispongan de suficiencia de obras de urbanización, esto se concuerda con la definición de: "Límite de extensión urbana": línea imaginaria que determina la superficie máxima destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal.", que alude a un crecimiento futuro del área urbana. No obstante lo indicado, la

normativa vigente no dispone una excepción, en materia de división de suelo, que disculpe la suficiencia por el sólo hecho de tratarse de una zona de extensión urbana.

Sobre subdivisión en el contexto de una comunidad hereditaria.

- i. Que, sobre una subdivisión predial para una sociedad hereditaria, y sin perjuicio del número de herederos que concurran, se debe estar a lo dispuesto en la Circular N°484 DDU 185 de 13.06.2007, de Jefe de División de Desarrollo Urbano del MINVU, que en lo que interesa al caso reclamado, se transcribe a continuación en forma íntegra el numeral 4. de la circular referida precedentemente:

“4. Sin perjuicio de lo anterior, cabe hacer presente que toda adjudicación que resulte de la subdivisión de un predio deberá dar cumplimiento a la superficie predial mínima establecida en el instrumento de planificación territorial respectivo.

Lo anterior, no significa que los titulares de derechos en el bien común se encuentren obligados a permanecer en la indivisión, ya que siempre podrá ponerse término a la comunidad adjudicándose a uno de ellos la totalidad del bien y pagando los derechos que correspondan a los demás, o bien enajenando la propiedad a un tercero y distribuyendo el producto de la venta conforme derechos de cada uno de los comuneros (aplica criterio contenido en Dictámenes de Contraloría General de la República N°s 18518 de 1997 y 45285 de 2002).”

- 6) Que, por las razones expresadas y en virtud de la delegación de facultades contenida en la Resolución Exenta N°389 de fecha 08.06.2022, citada en los vistos, no procede acoger la reclamación del particular.

Por todo lo expuesto, procedo a dictar la siguiente:

RESOLUCIÓN

- 1) **RECHÁZASE** el reclamo **presentado por** doña Emma Gloria Concha Lepe en contra de la Dirección de Obras Municipales de Tomé, por las razones señaladas en el numeral 5) de la parte considerativa del presente acto administrativo.
- 2) **INSTRUYASE** al Director de Obras Municipales de Tomé, para que tome las previsiones del caso en materia de cautelar que los ingresos de solicitudes de subdivisión cuenten con todos los antecedentes exigidos.

- 3) **NOTIFÍCASE** la presente resolución al domicilio registrado por la reclamante, conforme a lo dispuesto al artículo 46 de la Ley N° 19.880, quien tendrá el plazo de 5 días, contados desde su notificación para interponer los recursos administrativos, establecidos en el artículo 59 del cuerpo legal antes citado.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE



[Handwritten signature]
MIGUEL ÁNGEL HERNÁNDEZ AGUAYO
Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región del Biobío

6
CGR

Distribución

- Destinatario: Emma Gloria Concha Lepe
- Dirección de Obras Municipales de Tomé
- DDUI SEREMI de (V. y U.) Región del Biobío
- Oficina de Partes

LO QUE TRANSCRIBO A UD. PARA SU
CONOCIMIENTO Y FINES PERTINENTES

[Handwritten signature]

PATRICIO OYARCE LAGOS
MINISTRO DE FE
SECRETARÍA REGIONAL MINVU
REGIÓN DEL BIOBIO