



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD :

---- 119 --

ANT.: Su presentación ingresada con fecha 21.12.2020

MAT.: Art. 4° LGUC. Responde solicitud de pronunciamiento respecto de afectación de utilidad pública en predio Rol 281-323, propiedad de Sociedad Inmobiliaria e Inversiones F&F S.A., comuna de Quilpué.

20 ENE 2021

VALPARAISO,

DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO

A: JORGE R. OLMEDO DIAZ – ARQUITECTO
RODRIGO FIGUEROA – REP. LEGAL INMOBILIARIA E INV. F&F S.A.

1. Se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial, su ingreso individualizado en el antecedente, por medio de la cual solicita a este órgano público su pronunciamiento, en el marco de la reciente declaratoria de afectación de utilidad pública relativa al predio Rol N° 281-323, de propiedad de Inmobiliaria e Inversiones F&F S.A., ubicada en calle Condell Sur N°1301, Comuna de Quilpué.
2. En su ingreso solicita expresamente *“Aclarar la razón que explicaría que una propiedad privada, con rol de avalúo y con su título de dominio inscrito en el Conservador de Bienes Raíces y Comercio, actualmente vigente, debe someterse al ordenamiento territorial que le impone el Certificado de Informaciones Previas, en adelante CIP, por cuanto este instrumentos de planificación territorial ha emplazado el predio en la zona AVC1, “Áreas verdes comunales públicas y parques locales”; con “Uso de suelo” regulado según detalla en el art. 2.1.30. de la OGUC,...”*.

Conforme a lo indicado en su presentación, señala además que, sobre el predio anteriormente individualizado, inicialmente se habría ingresado una Solicitud de Permiso de Edificación por Obra Nueva, relativa a un proyecto habitacional, sobre la cual, la Dirección de Obras Municipales de Quilpué, habría registrado observación respecto de la necesidad de regularizar los deslindes del predio, alterados a razón de expropiaciones efectuadas por SERVIU Valparaíso, relativas a la materialización de las obras del proyecto de mejoramiento del camino troncal, en Acta de observaciones N°1389 de fecha 02.12.2015. Posteriormente a través de la Res.079 de fecha 06.12.2016, de la DOM de Quilpué, se hubo aprobado la solicitud de modificación de deslindes del predio. Finalmente, a través de la Res. 005 de fecha 08.05.2017, la DOM de Quilpué, autorizó la ejecución de obras preliminares, solicitada por Inmobiliaria e Inv. F&F S.A., de manera previa al otorgamiento del Permiso de Edificación respectivo y bajo la exclusiva responsabilidad del propietario.

En este contexto, y de manera complementaria a lo anterior, solicita nuestro pronunciamiento respecto de:

- a) Factibilidad de autorizar el cambio de uso de suelo de “AVC1” a “ZRM2”, para de este modo dar continuidad a la obra nueva Proyecto Edificio Habitacional.
- b) Inicio del proceso de expropiación del predio Rol 281-323.

3. Pues bien, en función del tenor general de las materias contenidas en su presentación, y en vista de los antecedentes adjuntos en la misma, cabe señalar que la revisión del presente caso, se realiza en el uso de las facultades conferidas a esta Secretaría Regional Ministerial, a través de las disposiciones del Art. 4° de la LGUC, respecto de la interpretación de las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.
4. Respecto de la primera materia en consulta, referida en el párrafo primero del numeral 2 del presente oficio, es pertinente aclarar, primero que todo, que conforme al art. 41° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC) la planificación urbana comunal se realiza por medio del instrumento de Planificación Territorial (en adelante IPT) denominado Plan Regulador Comunal, el que, conforme a lo dispuesto en el art. 2.1.10bis y art. 2.1.24 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC) establecerá zonificaciones y disposiciones respecto normas urbanísticas relativas a usos de suelo de cada zona. Dentro de las cuales podrán estar circunscritos tanto predios de dominio público como de propiedad privada.

En este orden de ideas, es posible identificar que en el art. 4.1. de la Ordenanza de PRC de Quilpué, vigente desde su publicación en Diario Oficial, con fecha 26.07.2019, se establece el listado de zonas y áreas del PRC, dentro de las que se considera la Zona AVC1, denominada "Áreas verdes comunales públicas, plazas locales" dentro de la cual, según dispone el art. 5.1. de la misma ordenanza, es permitido exclusivamente el uso de suelo asociado a Equipamientos y Espacio Público.

Al respecto, según aclara la Circular Ord. 654 DDU N°279 de fecha 18.12.2014, el sistema de afectaciones de utilidad pública regulado mediante el art 59° de la LGUC, declara de utilidad pública -sin plazos de caducidad- todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, intercomunales y planes seccionales, destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches.

En este contexto, a través del Plano de Zonificación Poniente (Código PRCQ-ZON-01a) del PRC de Quilpué, es posible advertir que el predio referido en su ingreso, se emplaza en Zona AVC1, en consecuencia, quedando afecto a los usos de suelo establecidos por el IPT para dicha zona en cuestión. Lo anterior en coherencia con lo señalado en el Ord. 86 de fecha 07.05.2020, del Director de Obras Municipales de Quilpué, adjunto en su presentación, en que recuerda a Ud. que el predio en consulta ha sido declarado de utilidad pública mediante la entrada en vigencia del PRC.

5. Respecto de la segunda materia en consulta, referida en la letra a) del numeral 2 del presente oficio, es pertinente señalar que, a partir de las disposiciones del art. 61° de la LGUC, los cambios asociados a los usos de suelo definido por los Planes Reguladores, se debe tramitar como una modificación al instrumento.

Conforme a lo anterior, cabe señalar que la definición de zonificaciones que establece el PRC, dentro de las cuales se consideran las zonas categorizadas como Áreas Verdes, corresponde con una facultad contenida en el art 2.1.10 OGUC, cuyo inciso primero, dispone que la confección del PRC corresponde a una función privativa de la Municipalidad respectiva, razón por la cual, esta SEREMI no tiene atribuciones para modificar los criterios de planificación adoptados por la I. Municipalidad de Quilpué, definidos en el ejercicio de las facultades que le delega la normativa precitada.

6. Respecto de la tercera materia en consulta, referida en la letra b) del numeral 2 del presente oficio, es pertinente señalar que los procesos de expropiación que realicen las municipalidades en virtud



de las declaratoria de utilidad pública, se sujetan al procedimiento contemplado en el decreto ley N°2.186, de 1978, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, y el inicio de este, debiese ser comunicado al particular por el Municipio en cuestión.

Saluda atentamente a Ud.



HGN / LPG / IHC

DISTRIBUCION:

- Destinatario
 - Dirección de Obras Municipales de Quilpué.
 - Archivo
 - PUBLICAR TRANSPARENCIA
- SI () NO ()