

ORD.: N° 1776 /

ANT.: Ord DOM N° 509 de fecha 05.05.2025; remite informe por reclamo a la resolución N° 154/2025, que rechaza la solicitud de subdivisión para el predio Rol N° 7005-44, ubicado en la comuna de Viña del Mar.

- Nuestro Ord. N° 765 de fecha 03.04.2025, que solicita informe respecto a presentación de Catalina Montero, respecto a la denegación de la solicitud de subdivisión para el predio Rol N° 7005-44, comuna de Viña del Mar.

- Ingreso de fecha 12.03.2025 de Catalina Montero.

ANT.: Art 12 y 118 de la LGUC. Se pronuncia respecto al rechazo de la subdivisión predial para la propiedad rol N° 7004-44 comuna de Viña del Mar.

VALPARAISO, 17 SEP. 2025

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

A : CATALINA MONTERO

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, su presentación citada en el "antecedente", mediante la cual, reclama en contra de la Resolución DOM N° 154 de fecha 26.02.2025, que rechaza la solicitud de subdivisión para el Predio Rol N° 7005-44, ubicado en Lote 110 Calle Pullehue N° 1550, sector Los Pinos, Reñaca Bajo, comuna de Viña del Mar.

2. En atención a las facultades entregadas a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y al procedimiento establecido por los Artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), procedemos a dar respuesta a su solicitud, conforme a lo cual, comunicamos lo siguiente:

En primera instancia, a través de nuestro Ord. N° 765 de 03.04.2025, se solicitó al DOM de la comuna de Viña del Mar, que efectuara un informe fundado en relación a su ingreso, el cual fue respondido por el Ord. DOM N° 509 de fecha 05.05.2025, mediante el cual se refiere a las causales que derivaron en el rechazo de la solicitud de subdivisión predial, informando lo siguiente:

- La solicitud de subdivisión fue rechazada mediante Resolución N° 00154/2025, de fecha 26 de febrero de 2025, en razón de que los lotes resultantes no cumplen con los requisitos técnicos y normativos establecidos en el artículo 68 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), así como en los artículos 2.2.4, 2.3.1 y 2.3.6 de la



Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). En particular, se verificó que:

- El acceso proyectado a los lotes B, C, D y E no cumple con el "ancho mínimo de 4 metros exigido" para cada Lote, siendo inferior incluso a 0,5 metros en algunos tramos, lo que impide asegurar el acceso expedito a servicios de emergencia, recolección de residuos y tránsito peatonal seguro. - Dichos lotes no "enfrentan directamente a un Bien Nacional de Uso Público (BNUP)" conforme exige el inciso segundo del artículo 68 LGUC.
 - No se acredita la existencia de acceso directo, continuo y permanente a una vía pública, lo cual es exigido por el artículo 2.3.1 OGUC como condición habilitante para subdivisiones.
 - En cuanto a los caminos considerados por la reclamante como accesos válidos, se tiene que no son Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP), recordando que la Circular DDU N° 371, modificada por la DDU N° 447 y complementada por la DDU N° 511 precitada, establece de manera clara que el acceso a loteos y subdivisiones debe materializarse desde un espacio público, y que los caminos internos o de dominio privado no cumplen con dicha condición salvo expresa habilitación. Adicionalmente, la misma Circular indica que las Direcciones de Obras Municipales deben verificar la existencia material y jurídica del acceso, considerando además la continuidad territorial de los lotes con relación a la vía pública. Sobre este punto se debe observar lo resuelto por la Contraloría General de la República en sus dictámenes E22274/2020 y E202558/2022, los cuales reiteran que senderos, cortafuegos, pasajes o caminos privados no constituyen BNUP salvo que exista una resolución administrativa expresa que así lo determine. En este caso, "no existe acto administrativo alguno que declare dichos accesos como BNUP".
 - Finalmente, la DOM señala que el fundo Reñaca fue subdividido en 1954 mediante loteo forestal autorizado por el Decreto Supremo N° 125 del Ministerio de Agricultura, generando 1.450 sitios de una hectárea y caminos cortafuegos, inscritos en 1964. Posteriormente, el Decreto Alcaldicio N° 13.296 de 2006 (publicado en el Diario Oficial el 15.03.2007) dispuso la expropiación de dichos caminos, quedando inscritos a nombre del Municipio. Luego, el 31.01.2008 se publicó el Plano Seccional de Vialidad, advirtiéndose que no consta actuación administrativa que haya perfeccionado la calidad de Bien Nacional de Uso Público (BNUP) respecto de esas vías, señalando que conforme a los antecedentes tenidos a la vista, "los caminos cortafuegos expropiados por la Municipalidad al propietario de los mismos, no han sido urbanizados y recepcionados total y definitivamente por esta Dirección de Obras mediante alguno de los mecanismos contemplados en la legislación vigente, o ejecutados por el Fisco directamente, no cabe sino concluir que los caminos cortafuegos individualizados en el D.A. N° 783 de 2008 no son Bienes Nacionales de Uso Público, manteniéndose de propiedad Municipal".
3. Considerando lo señalado, revisados los argumentos del reclamante y los fundamentos de la DOM de Viña del Mar, corresponde precisar que, respecto de los accesos a los lotes resultantes denominados B, C, D y E, éstos deberán contar, como mínimo, con un acceso de 4 metros de ancho. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Circular DDU MINVU N° 511, de fecha 29.11.2024, que dispone expresamente que "las solicitudes de permiso de subdivisión, loteo o urbanización deberán cumplir con una accesibilidad mínima a cada predio resultante de al menos cuatro (4) metros de ancho, además de las demás exigencias contempladas en la LGUC y su Ordenanza General". Dicha disposición se complementa con lo señalado en la DDU MINVU N° 487, vigente hasta la publicación de la citada DDU N° 511 del 2024, por lo que en definitiva la primera causal de rechazo de la DOM de Viña del Mar, en relación a esta materia, es procedente y se apeg a la normativa vigente.
4. Siguiendo con el análisis informado por la DOM de Viña del Mar, cabe tener presente que la subdivisión se ubica frente a un cortafuego, que no corresponde a un BNUP, accediendo por un sector que carece de las obras de urbanización comprendidas en el artículo 65 de la LGUC, además de no ajustarse a lo establecido en el inciso 2° del artículo 5.2.6 de la OGUC, relativo al certificado de instalaciones de agua potable y alcantarillado.
5. En función de lo anterior, resulta pertinente informar que los permisos de urbanización serán otorgados en tanto se cumpla con las exigencias establecidas en los artículos 65 y 116 de la LGUC, cuyos procedimientos se encuentran reglamentados principalmente en el artículo 3.1.4 de la OGUC.
6. En definitiva, y según indica la DOM de Viña del Mar en su Informe N° 509, de fecha 05.05.2025, si bien el lote enfrenta una vía proyectada en el Seccional Los Pinos de Reñaca



del año 2008, promulgado mediante D.A. N° 783, ésta corresponde a una Declaratoria de Utilidad Pública que carece de la urbanización y recepción necesaria para que dicho municipio la reconozca como un BNUP.

7. En consecuencia, respecto de las materias comprendidas en su presentación y al amparo de los artículos 12 y 118 de la LGUC, esta Seremi MINVU considera procedentes las causales que motivaron el rechazo de la solicitud de subdivisión para el Predio Rol N° 7005-44 Lote 110 Calle Pulehue N° 1550, sector Los Pinos, Reñaca Bajo de la comuna de Viña del Mar, toda vez que carece de accesos a un BNUP, su configuración no cumple con los criterios expresados en la Circular DDU MINVU 511 del 2024 y no responde a los supuestos del artículo 68 de la LGUC.

Remítase copia del presente a la DOM de Viña del Mar.

Saluda atentamente a Ud.



BELEN PAREDES CANALES
Secretaria Regional Ministerial
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso



MVVD / PVH

DISTRIBUCION:

- DOM de Viña del Mar, +56322185253, Quillota N°052, Viña del Mar.
- Oficina de Partes
- Archivo.
- Usuario externo: Catalina Montero: Calle Pulehue N° 1550, sector Los Pinos, Reñaca Bajo.

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

