



ORD.: N° 0298

**ANT.:** Carta sin fecha, ingresada con fecha 26.02.2025 a esta SEREMI MINVU, por la Sra. Edith Cortes Mamani y la Sra. Berth Fernández, Arquitecta Patrocinante, solicitando solución a su caso, relacionado con la imposibilidad de regularizar el proyecto presentado por encontrarse el predio en un emplazamiento mediterráneo según lo informado por la DOM de Alto Hospicio.

**MAT.:** Se pronuncia sobre emplazamiento del predio Parcela 14 Lote 3, comuna de Alto Hospicio.

**ADJ.:** Se devuelve antecedentes de solicitud.

IQUIQUE, 17 ABR. 2025

**A :** SRA. EDITH CORTEZ MAMANI  
SRA. BERTH FERNANDEZ  
ARQUITECTA PATROCINANTE

**DE :** SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE TARAPACÁ

1. Me refiero a su Ord. de ANT., por medio del cual requiere solución por parte de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) Región de Tarapacá, respecto de la imposibilidad de regularizar el proyecto de Parcela 14 A Lote 3, presentado ante la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Alto Hospicio, quien informa: *“que el predio informado se encuentra en situación de emplazamiento mediterráneo, no enfrentando a una vía que sea parte del Plan Seccional vigente Alto Hospicio- Alto Molle”*. Se adjuntan antecedentes.

Mediante correo electrónico de fecha 08.04.2025 de la Arquitecta Patrocinante Sra. Berth Fernández, se recibe copia de plano de origen del Lote 3.

2. En este contexto y, en virtud de las facultades que le asisten a esta secretaría conforme a lo establecido artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

*“Artículo 4º.- Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado. Asimismo, **a través de las Secretarías Regionales Ministeriales**, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.*

**Las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que las Secretarías Regionales Ministeriales emitan en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo, sólo regirán a partir de su notificación o publicación, según corresponda, y deberán evacuarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General”.**

Contraloría General de la República (CGR) establece en su Dictamen N°E448698 de fecha 06.02.2024: *“En relación con el primer requerimiento expuesto, es del caso prevenir acerca de las eventuales actuaciones de la DOM que afectarían a los propietarios del sector de que se trata, **que tal materia concierne a la SEREMI, pues acorde con los artículos 4° y 12 de la LGUC, respectivamente, le corresponde supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las normas de los instrumentos de planificación territorial, así como resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras”**.*

3. Al respecto, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) Región de Tarapacá, ha realizado la revisión de su presentación, conforme a la normativa de Urbanismo y Construcción vigente aplicable al caso, debiendo considerar:

a) El Instrumento de Planificación vigente, correspondiente a la “*Modificación del Plan Regulador Comunal de Iquique*” (Conocido como Seccional Alto hospicio – Alto Molle), el cual fue aprobado por Resolución Afecta N°40 de 24.12.2001, del Gobierno Regional de Tarapacá y publicado en el D.O. con fecha 31 de enero de 2002. En su formato KMZ, obtenido desde la plataforma de nuestro Ministerio <https://centrodeestudios.minvu.gob.cl>. Se generó una superposición con el Plano Vial en Google Earth, con la finalidad de establecer certezas sobre el emplazamiento del predio (destacado en polígono de color rojo) como se muestra en imagen N°1. En la imagen es posible visualizar que el predio en revisión, no enfrenta vías grabadas en el Instrumento de Planificación Territorial (IPT) vigente.

Imagen N°1: Ubicación Propiedad informada, Sector Alto Molle, Comuna de Alto Hospicio.



A continuación, se revisó y analizó la Ordenanza de la “*Modificación del Plan Regulador Comunal de Iquique*”, artículo N°78 “*Vialidad*”, con la finalidad de verificar el trazado de las vías identificadas para el sector en el instrumento de planificación vigente, ver Imagen N°3, de acuerdo a lo establecido en el inciso quinto del Artículo 2.3.1 de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones (OGUC) que estipula: **“De conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se considerarán franjas afectas a utilidad pública los terrenos definidos como vías en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal o Intercomunal, y graficados en sus respectivos planos”.**

Como resultado del proceso previamente expuesto, se concluye que **el predio en consulta, no deslinda con vialidades establecidas en el IPT Comunal.**

Imagen N°2: Plano Vial “*Modificación Plan Regulador Comunal de Iquique*”, Sector Alto Molle, Comuna de Alto Hospicio.



4. Respecto de los antecedentes tenidos a la vista, que acompañan su presentación, es oportuno informar lo siguiente:

Sobre Plano de Origen del Lote 3:

- a) Respecto al Plano denominado “Loteo Actualizado”, que da origen al Lote 3, normativamente debió denominarse subdivisión, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 1° del Decreto Ley 3.516 “ESTABLECE NORMAS SOBRE DIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS” del Ministerio de Agricultura, toda vez que el año 1983, de acuerdo a fecha del plano, el territorio correspondía a área rural.
- b) Si bien el Plano en comento presenta timbre del Archivo Regional del Conservador Regional, no cuenta con aprobación del Servicio Agrícola y Ganadero, de acuerdo al Decreto Ley 3.516.
- c) Los lotes resultantes del Plano “Loteo Actualizado”, no dan cumplimiento a la superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup> lo normado en el artículo 1° del Decreto Ley 3.516.
- d) El predio de origen ni los lotes resultantes del Plano denominado “Loteo Actualizado”, contaban ni cuentan con acceso a un camino público.

Sobre documento de Cesión de Derechos:

- a) Sobre el documento “Cesión de Derechos”, fechado junio de 2003 que se acompaña en los antecedentes, es posible inferir que el documento se elaboró, a modo de asimilación a una servidumbre de paso, deduciendo que dicho acto, se replicó por parte de los propietarios contiguos, conformando el denominado “Pasaje Uno” como vía de acceso (polígono destacado en color amarillo).

Imagen N°2: Imagen sector Alto Molle, Comuna de Alto Hospicio.



Al respecto, el artículo 2.3.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), establece:

“Artículo 2.3.6. 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". (lo destacado es nuestro).

- b) Es relevante informar, además, que el polígono de tránsito denominado "Pasaje Uno", actualmente empalma con un predio fiscal utilizado para tránsito, correspondiente a la denominada "Calle Santa Paula" (polígono destacado en color azul), que se conforma entre predios relacionados con diversos actos administrativos de ventas de terrenos a particulares en la comuna de Alto Hospicio, realizados por la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales (SEREMI BBNN) Región de Tarapacá.

Imagen N°3: Google Earth, Sector la Negra, Comuna de Alto Hospicio.



5. En virtud de lo expuesto, esta secretaria recomienda gestionar junto al asesoramiento de su profesional patrocinante, los actos administrativos que permitan viabilizar su proyecto de acuerdo a la normativa antes descrita y demás disposiciones pertinentes.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



**DIEGO REBOLLEDO FLORES**  
**ARQUITECTO**

**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**REGIÓN DE TARAPACÁ**

DRF/VGC/MSS/ASY  
DISTRIBUCION:

- Destinatario.
- Depto. Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Oficina de Partes

**SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE TARAPACÁ**

Patricio Lynch 50 – Casilla 250  
Teléfonos 57-2371200 Fax 57-2371253