



ORD.: 000549

ANT.: Ord. N° 0397 de fecha 22.02.2017 del Director del Servicio de Salud, mediante el cual solicita pronunciamiento, respecto a que las vías graficadas con perfiles de proyecciones de calle en el plano de subdivisión aprobado por la DOM, mediante resolución N° 02 del 23.01.2013 del Lote M, que definen d por medio los deslindes de los lotes M1, M2, M3, M4, M5 y M6.

MAT.: Informa sobre gestiones a realizar para dar respuesta a lo solicitado.

ADJ.: Informe DUI N° 12 del 25.05.2017.

IQUIQUE, 25 MAY 2017

A : DIRECTORA (T Y P) SERVICIO DE SALUD IQUIQUE

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE TARAPACÁ

1. Me refiero al ORD. indicados en ANT., en el marco del Proceso de Licitación denominado Segunda Etapa de Urbanización - Construcción Hospital Alto Hospicio. En el cual, junto con exponer un análisis relacionado con la subdivisión del Lote M ubicado en el sector Alto Molle de la Comuna de Alto Hospicio, realizada por el Comando de Bienestar de Ejército de Chile y aprobada el año 2013 por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Alto Hospicio, solicitan nuestro pronunciamiento respecto de lo siguiente:
 - a) Que todas las vías graficadas en el plano de subdivisión predial N° 002 del Lote M, sector Alto Molle, comuna de Alto Hospicio, pasan a formar parte del Instrumento de Planificación Territorial.
 - b) En el caso de que sea favorable su pronunciamiento, respecto al punto anterior, y que el lote M6 sea adquirido por un particular, existe alguna inhabilidad en lo relativo a ejecutar obras de urbanización en las vías de circulación proyectadas para este lote.
2. En respuesta a su requerimiento, se adjunta Informe DUI N° 12 de fecha 25.05.2017, elaborado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Sin otro particular, lo saluda atentamente a usted.



VERÓNICA GUAJARDO CONTRERAS
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE TARAPACÁ


CD/AS
DISTRIBUCION:
Destinatario
D.U.I.
Oficina de Partes

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE TARAPACÁ

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

INFORME D-DUI N° 12/2017

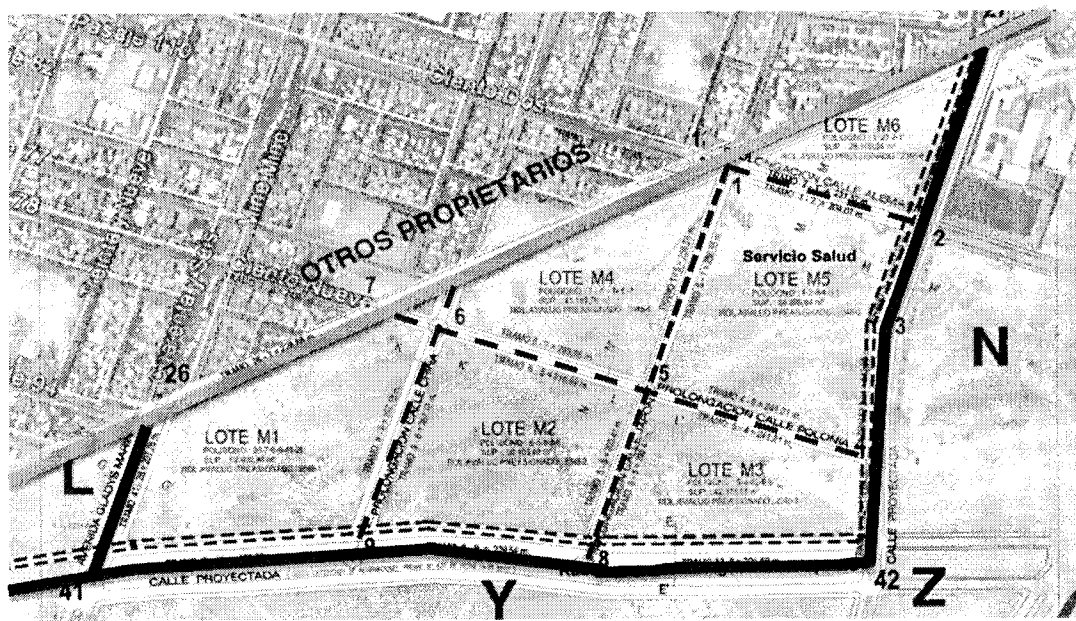
1. El presente Informe guarda relación con el Ord. N° 0397 de fecha 22 de febrero de 2017, del Servicio de Salud de Iquique, en el marco del Proceso de Licitación denominado Segunda Etapa de Urbanización - Construcción Hospital Alto Hospicio. En el cual, junto con exponer un análisis relacionado con la subdivisión del Lote M ubicado en el sector Alto Molle de la Comuna de Alto Hospicio, realizada por el Comando de Bienestar de Ejército de Chile y aprobada el año 2013 por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Alto Hospicio, solicitan nuestro pronunciamiento respecto de lo siguiente:
 - a) Que todas las vías graficadas en el plano de subdivisión predial N° 002 del Lote M, sector Alto Molle, comuna de Alto Hospicio, pasan a formar parte del Instrumento de Planificación Territorial.
 - b) En el caso de que sea favorable su pronunciamiento, respecto al punto anterior, y que el lote M6 sea adquirido por un particular, existe alguna inhabilidad en lo relativo a ejecutar obras de urbanización en las vías de circulación proyectadas para este lote.
2. Analizados los antecedentes ingresados a esta SEREMI-MINVU, principalmente por el Servicio de Salud de Iquique, en adelante el Servicio de Salud, la Dirección de Obras Municipales de Alto Hospicio, en adelante la DOM, y el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Tarapacá, en adelante el SERVIU, es necesario precisar una serie de observaciones que advierten sobre defectos e irregularidades relacionadas con la aprobación del plano de **“Subdivisión Predial Lote M, sector Alto Molle, Comuna de Alto Hospicio”**, que se acoge a las excepciones que contempla el artículo 140 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), aprobado por la DOM mediante Resol. N° 002 de fecha 23 de enero del año 2013, archivado bajo el N° 262 del Registro de Planos y Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Iquique del año 2013, instrumento mediante el cual el Servicio de Salud adquiere del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército, en adelante el Comando de Bienestar, el lote M5 en donde se ejecutará el futuro Hospital de Alto Hospicio y la urbanización de áreas aledañas.
 - a) En primer lugar cabe señalar que en enero del año 2013, periodo en el que se aprobó la subdivisión en análisis, las vías de los Planes Reguladores y Seccionales que no se encontraban ejecutadas no tenían vigencia debido a que caducaron el 12 de febrero del año 2010, según la Ley 20.331 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que *Prorroga Declaratoria de Utilidad Pública prevista en el Artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones*.
 - b) En relación al Plano de Subdivisión Predial se informan y grafican vías perimetrales, con base en el Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 431 de fecha 24.07.2012 emitido por la Dirección de Obras de Alto Hospicio, como las vías Avenida Gladys Marín por el Poniente, Avenida Proyectada por el Sur y el Oriente (líneas en color rojo en imagen N°1), en circunstancias que éstas se encontraban en la época, caducas. Se informó además como existente la Avenida Unión Europea en el deslinde norte (línea en color verde en imagen N° 1), vialidad que no forma parte del Plan Seccional Vigente en la Comuna de Alto Hospicio, tampoco se contemplan planos de loteos del sector, como por ejemplo el Plano de Loteo La Pampa S.V.U. 829-I elaborado por el SERVIU y aprobado por Resolución N° 03 de fecha 06.10.2003 de la Dirección de Obras Municipales de Iquique,

INFORME TÉCNICO

como tampoco en el Plano de Loteo Rural Alto Molle N° 01 elaborado por el Ejército de Chile, el cual cuenta con Certificado de cumplimiento de Fecha 21.11.2001 del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) Región de Tarapacá.

- c) En la misma subdivisión predial se grafican además erróneamente una serie de nuevas vías (líneas en color azul en imagen N° 1) correspondientes a las proyecciones de perfiles de vías existentes en el sector, circundantes al emplazamiento del Lote M, conformadas por conjuntos habitacionales vecinos, a las cuales se les denominó; Proyección Calle Polonia, Proyección Calle Alemania, Proyección Calle China y Proyección Calle Japón, lo que en rigor corresponde a apertura de nuevas vías dentro del Lote M, por ende, no contempladas en el Plan Regulador vigente, por lo tanto, dichas vías no debieron incorporarse en un plano de Subdivisión predial acogido al artículo 140 de la L.G.U.C. cuyos predios resultantes cuentan con sus deslindes trazados desde los ejes de calzada en cada una de las vías antes señaladas, información que se replica en el cuadro de superficie y Memoria Explicativa.

Imagen N° 1: Plano Propuesta Subdivisión Lote M



- | | |
|---|--|
|  | Vías proyectadas por el Plan Seccional y graficadas en el plano de subdivisión. |
|  | Vía denominada Unión Europea, la cual no se encuentra grabada en el Plan Seccional Vigente. Dicha vía no existe en los planos de loteo del sector. |
|  | Vías proyectadas de vías vecinas no contempladas en el Plan Seccional y graficadas en el plano de subdivisión. |

- d) Dicho lo anterior, se debe precisar que para que una subdivisión pueda acogerse al Artículo 140 de la L.G.U.C. se establecen los requisitos consignados en su texto: *“La Dirección de Obras Municipales podrá, excepcionalmente y sólo en las zonas urbanas, autorizar la subdivisión y enajenación de terrenos en lotes de dos hectáreas cada uno, a lo menos, frente a calles existentes, sin cumplir con las exigencias de urbanización establecidas en este párrafo, siempre que el propietario ceda gratuitamente los espacios de uso público contemplados en los Planes Reguladores o Planes Seccionales y sus Ordenanzas. Será necesario, sin embargo, que el adquirente del respectivo lote rinda garantía de urbanización por la parte del lote que adquiere, en la forma prevista en el artículo 129.*

En el plano de subdivisión que se aprobare, se dejará expresa constancia de que cada lote resultante sólo podrá enajenarse a una persona, natural o jurídica. El Conservador de Bienes Raíces respectivo no inscribirá los títulos que no cumplan con las exigencias precedentes, en estos casos. En el evento de que, en cualquiera de dichos lotes, se efectuare posteriormente algunos de los actos señalados en el artículo 136, habiendo caducado las garantías correspondientes o sin cumplir con los requisitos que prescribe este párrafo, el propietario del respectivo lote, o su representante legal si fuere una persona jurídica, será sancionado con las penas que establece el artículo 139”, requisitos que, como ya se ha señalado, no cumplía la **“Subdivisión Predial Lote M, sector Alto Molle, Comuna de Alto Hospicio”** al momento de ser aprobada por la DOM mediante Resol. N° 002 de fecha 23 de enero del año 2013.

3. De lo anteriormente expuesto, y analizada la normativa aplicable al caso, en primer término se deben tener presentes las siguientes consideraciones:
 - a) Que sin perjuicio de que la DOM de Alto Hospicio emitió con información errónea el Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 431 de fecha 24.07.2012, por lo que no debió dar curso a la Resolución de aprobación de Subdivisión N° 002 del 23.01.2013, ya que no cumplía con ningún requisito para acogerse al Artículo 140 de la LGUC. Sin embargo la citada aprobación de subdivisión, no es susceptible de ser invalidado el referido permiso de subdivisión predial del lote M del año 2013, toda vez que ya venció el plazo contemplado en la Ley para dejar sin efecto actos administrativos de la especie (art. 53 de la Ley 19.880), en consecuencia, el plano de subdivisión del lote M, que se acoge al Art. 140 de la LGUC, hoy es totalmente válido.
 - b) Que los lotes resultantes de la **“Subdivisión Predial Lote M, sector Alto Molle, Comuna de Alto Hospicio”**, lotes M1, M2, M3, M4 y M5, fueron enajenados por el Comando de Bienestar al SERVIU y al Servicio de Salud, sobre el lote M6 se está gestionando la compra por una empresa privada, lo cual, por el transcurso del tiempo y la consolidación de las situaciones de hecho y de derecho, en la actualidad permiten establecer que existen perfeccionados una serie de actos en orden legal y fácticos sobre los cuales, cada entidad, ha generado planificaciones, inversiones y contratos de obras con terceros, considerando las calles proyectadas como bienes nacionales de uso público. De esta forma, todas las vías graficadas en el referido plano de subdivisión, constituyen hechos consumados, ya que se presumieron incorporadas al Plan Regulador de la Comuna al haber sido aprobadas por la Dirección de Obras Municipales y luego, en su totalidad, incorporadas en los CIP emitidos por la DOM de Alto Hospicio, por lo que cualquier alteración a estas alturas de la situación existente, provocaría privación, perturbación o, incluso, el despojo de derechos derivados de situaciones plenamente constituidas al amparo de lo razonado.
 - c) Complementando el punto anterior, es dable señalar que con base en el plano de “Subdivisión del lote M” las compraventas celebradas entre el Comando de Bienestar y el Servicio de Salud, que adquirió el Lote M5, y el SERVIU que adquirió los lotes M1, M2, M3 y M4, la Contraloría Regional Tomó Razón en base a actos administrativos que se sujetaron íntegramente al referido plano de Subdivisión, como la exigencia realizada al SERVIU de obtener ante la DOM un certificado de obras de urbanización garantizadas conforme a lo establecido en el Artículo 129 de la L.G.U.C., previo a la toma de razón de la compraventa de los Lotes M2 y M3.

- d) Que el precitado Certificado de Obras de Urbanización Garantizadas exigido a SERVIU, N° 002 de fecha 27.09.2016 otorgado por la DOM, actuó en concordancia con lo requerido en el Art. 140 de la L.G.U.C. (D.F.L. 458), excepción a la cual se acogió en origen la subdivisión del lote M, y que además fue acompañada por los CIP N° 389, 390, 391 y 392 todos del año 2013, en los cuales figuran las vías contempladas en el IPT de Alto Hospicio y las referidas vías proyectadas que son materia del presente análisis.
 - e) Que, por su parte, el Servicio de Salud mandató al Ministerio de Obras Públicas (MOP) para la ejecución de las obras de urbanización que dan factibilidad a la ejecución del Hospital de Alto Hospicio, las cuales actualmente se encuentran adjudicadas, considerando que existe un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) aprobado, el cual considera la totalidad de las vías que envuelven al lote M5 y el lote M4.
 - f) Que, SERVIU realizó un concurso de Entidades Patrocinantes (EP) para el “Proyecto Habitacional La Pampa de Alto Hospicio” que contempla la ejecución de 469 viviendas sociales en el lote M1 - con comités de vivienda asignados -, que ya cuenta con una EP adjudicada, para lo cual se consideraron como Bienes de Utilidad Pública las referidas vías proyectadas (o prolongaciones) en función a lo informado en los CIP señalados precedentemente y al plano de “Subdivisión Predial del lote M” que grafica el trazado de dichas vialidades y que determinó las superficies brutas y netas de cada proyecto de loteo. Todos insumos que formaron parte de las bases del concurso público.
 - g) Que, en el trazado de las vías grabadas en el Plan Seccional Alto Hospicio Alto Molle, se grafican aberturas de vías que son coincidentes con las calles existentes del Loteo La Pampa ejecutado por el MINVU, y que demostrarían una clara intención por parte del planificador en procurar un determinado orden y continuidad en el trazado vial, circunstancia que coincide perfectamente con el trazado del total de las vías graficadas en el plano de “Subdivisión Predial del Lote M”, actuando en concordancia con el instrumento de planificación.
4. Observaciones y conclusiones finales:
- a) En función de lo anterior, resulta aplicable el Dictamen N° 24.772 de 02 de julio de 2002 de la Contraloría General de la República ya que se resuelve sobre una materia asimilable al caso de la “Subdivisión Predial Lote M, sector Alto Molle, Comuna de Alto Hospicio”, en el sentido de que por el solo hecho de estampar la DOM en el plano de subdivisión la autorización para la inscripción o transferencia de dominio de los lotes resultantes, hace aplicable en forma automática las disposiciones contenidas en el Art. 69 de la LGUC y los art. 2.2.9 y 3.4.3. de su Ordenanza General, según los cuales, dicha certificación conduce a que el correspondiente plano, y sus vías proyectadas, pasan a ser parte del Plano Regulador de la Comuna, ya que - considerando además que no es susceptible de ser invalidado el referido permiso de subdivisión predial del lote M - no puede estimarse que la aludida aprobación por parte de la DOM no incluya estas vías por cuanto están graficadas en el plano y constituyen hechos consumados, por lo que no resulta admisible pretender que la aprobación del aludido plano no tenga efecto sobre las calles que se vienen proyectando en él.

- b) En consecuencia, conforme se ha referido latamente, resulta procedente concluir respecto de la subdivisión del Lote M, que la totalidad de las vías graficadas en su planimetría, forman parte del Plan Seccional Alto Hospicio-Alto Molle, desglosándose en vías A: Las vías que se vienen proyectando en él desde su origen y aprobación como Instrumento de Planificación, es decir, Avenida Gladys Marín (V.T.A.M.3) por el Poniente, Avenida Proyectada (A.P.3) por el Sur y Avenida Proyectada (V.T.A.M.4) por el Oriente. Y vías B: Las vías que vienen a aparecer graficadas y detalladas en el plano de la subdivisión, denominadas Proyección Calle Polonia, Proyección Calle Alemania, Proyección Calle China, Proyección Calle Japón y Avenida Unión Europea, las cuales pasaron a ser parte del Instrumento en virtud de la aprobación de la mencionada subdivisión.
- c) El presente análisis y conclusión se funda en la aprobación por parte de la DOM de Alto Hospicio contenida en el citado Plano de Subdivisión, toda vez que en él, se encuentra estampado el Timbre del Director de Obras Municipales, mediante el cual establece: “El Director de Obras Municipales que suscribe, autoriza la inscripción o transferencia de dominio de los lotes resultantes”, según lo estipulado en el inciso cuarto del Artículo 3.4.3 de la OGUC, por cuanto la DOM, tras el referido acto administrativo, avaló las obras de urbanización de la totalidad de las vías graficadas en el plano de subdivisión y en consecuencia se consolidan todas ellas como parte del Plan Seccional.
- d) Corresponderá a la DOM procurar se cumpla con la respectiva ejecución, o las garantías, de las calles ya indicadas considerando, para todo efecto, que las vías singularizadas en la letra b) precedente, o las graficadas en el plano de “Subdivisión Predial Lote M, sector Alto Molle, Comuna de Alto Hospicio” forman parte del Plano Regulador de la Comuna como bienes nacionales de uso público.
- e) En relación a la consulta planteada en la letra b) del punto 1. del Ord. de ANT., se informa que es factible que el particular adquiriente del Lote M6 ejecute las obras de Urbanización de las vías proyectadas para su lote, según lo establecido en el Artículo 2.2.4 de la OGUC.
- f) Finalmente, es preciso agregar, que se tiene conocimiento fundado de la existencia de la subdivisión del Lote Y, contiguo al Lote M, con las mismas características urbanas precedentes en el Lote M, presentando el caso a nuestro nivel central a través de la División de Desarrollo Urbano, estimándose necesario que se deje sin efecto este acto administrativo, para evitar lo acontecido con el Lote M.



CARLOS DÍAZ GALARCE
ARQUITECTO
JEFE DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SEREMI- MINVU REGIÓN DE TARAPACÁ

Iquique, 25 de mayo de 2017

CDG/ASY