



ORD.: Nº 130

ANT.: 1.- ORD.: Nº85 de fecha 24.01.2022 de SERVIU Tarapacá. Solicita Informe con análisis técnico de aplicación de la normativa respecto de Consultoría "Construcción Plaza Tarapacá, comuna de Alto Hospicio, Etapa de Diseño."

2.- ORD. A.U. Nº001/2022 de fecha 04.01.2022 del Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Alto Hospicio.

3.- ORD. Nº814 de fecha 25.11.2021 de SEREMI MINVU Tarapacá, adjunta Informe DUI Nº25 de fecha 16.11.2021.

MAT.: Remite Informe con análisis técnico de aplicación de la normativa respecto de Consultoría "Construcción Plaza Tarapacá, comuna de Alto Hospicio, Etapa de Diseño."

ADJ.: Informe DUI Nº11/2022.

IQUIQUE, 02 de marzo 2022

**A : DIRECTOR (S) SERVIU REGIÓN DE TARAPACÁ**

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

1. Se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo región de Tarapacá el ORD. Nº85 de fecha 24.01.2022, mediante el cual el Director (S) SERVIU región de Tarapacá solicita que esta SEREMI MINVU realice un informe con análisis técnico de aplicación de la normativa respecto del proyecto Plaza Tarapacá, en el marco de la Licitación Pública Nº47/2020 denominada "CONSTRUCCIÓN PLAZA TARAPACÁ, COMUNA DE ALTO HOSPICIO, ETAPA DE DISEÑO", cargo de la consultora Unión Temporal de Proveedores (UTP) entre CIUDAD DE BOLSILLO SPA Y DROP CONSULTORES LTDA., con el fin de contar con alternativas que permitan la continuidad del proyecto.
2. Al respecto, en el marco de las atribuciones que le corresponden a esta SEREMI y de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, se adjunta Informe DUI Nº11/2022 de fecha 17.02.2022, preparado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de este Servicio, en que se realiza un análisis de la situación del proyecto en función de la normativa vigente aplicable al caso.

Saluda atentamente a Ud.,



**CARLOS PRIETO ROJAS**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**REGIÓN DE TARAPACÁ**

CPR/RVB/MSB/CRM

**DISTRIBUCION:**

- Destinatario.
- Depto. Planes y Programas SEREMI MINVU Tarapacá.
- Archivo DUI.
- Oficina de Partes.

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

Patricio Lynch 50 – Casilla 250  
Teléfonos 572371200 Fax 572371253



## INFORME DUI N° 11/2022

1. Se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo región de Tarapacá el ORD. N°85 de fecha 24.01.2022, mediante el cual el Director (S) SERVIU región de Tarapacá solicita que este Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura realice un análisis técnico de aplicación de la normativa respecto del proyecto Plaza Tarapacá, en el marco de la Licitación Pública N°47/2020 denominada **"CONSTRUCCIÓN PLAZA TARAPACÁ, COMUNA DE ALTO HOSPICIO, ETAPA DE DISEÑO"**, cargo de la consultora Unión Temporal de Proveedores (UTP) entre **CIUDAD DE BOLSILLO SPA Y DROP CONSULTORES LTDA.**, con el fin de contar con alternativas que permitan la continuidad del proyecto.
2. De lo anterior, es dable hacer presente los siguientes antecedentes:
  - 2.1. Se emite, con fecha 25.11.2021, el ORD. N°814 de esta SEREMI MINVU, el cual adjunta el Informe DUI N°25 de fecha 16.11.2021, donde como Contraparte Técnica se analiza la documentación del proyecto, concluyendo que el proyecto no es viable, toda vez que el predio en que se emplaza no se ajusta a la normativa vigente, existiendo una superposición de dicha plaza con la vía colectora V.C.A.M.7 grabada en el Plan Regulador Comunal de Alto Hospicio.
  - 2.2. Luego, en atención al pronunciamiento indicado en punto precedente, se sostuvo una reunión de coordinación técnica con fecha 23.12.2021 junto a SECOPLAC y la DOM de la Municipalidad de Alto Hospicio, el Equipo Consultor y el Departamento de Desarrollo Urbano de la SEREMI MINVU, lo anterior, con el objetivo de analizar la situación normativa del terreno e identificar posibles soluciones que permitan abordar el estado de inviabilidad del proyecto de manera conjunta.
  - 2.3. Posteriormente, el Equipo Consultor, dirige correo electrónico de fecha 24.12.2022, a la Asesora Urbana de la Municipalidad de Alto Hospicio, Alejandra Ossio, a cargo del desarrollo del Plan Regulador Comunal PRC, explicando la situación del proyecto y la situación actual de modificación del PRC y su futura proyección, con el objetivo de buscar alternativas para la continuidad del proyecto.

- 2.4. En respuesta tanto al ORD N°814 de fecha 25.11.2021, la reunión de coordinación técnica de fecha 23.12.2021 y el correo electrónico a Alejandra Ossio de fecha 24.12.2021, el Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Alto Hospicio, dirige ORD. A.U. N°001/2022 de fecha 04.01.2022 hacia Nicolás González, Arquitecto jefe de proyecto de DROP Consultores Ltda., que suma antecedentes normativos respecto de la situación actual del proyecto.
  - 2.5. Finalmente, con fecha 18.01.2022, se generó una reunión con el Equipo del Departamento de Desarrollo Urbano de la SEREMI MINVU y el Equipo Consultor, para analizar los últimos antecedentes entregados por el Municipio.
3. Con respecto a los puntos 2.4. y 2.5., referidos al pronunciamiento del Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Alto Hospicio, mediante el ORD. A.U. N°001/2022 de fecha 04.01.2022, se tiene a bien precisar lo siguiente:
    - 3.1. En cuanto a punto 3 del oficio referido, el cual indica que *"Asimismo el Artículo 69° señala que todo Plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la Comuna y por su parte el artículo 2.2.9. de la OGUC, señala en lo que interesa, que las superficies destinadas Pasajes, calles, avenidas, Áreas verdes y espacios públicos en general, consultadas como tales en los proyectos de loteos, pasarán a ser parte del Plan Regulador Comunal al cursarse la recepción definitiva de las obras de urbanización, momento en el cual se entenderá aprobado el plano respectivo. Aplica Dictamen 030891N12."*, es del caso volver a hacer presente lo señalado en el Informe DUI, indicado en el punto 2.1. anteriormente expuesto, el que en su punto 5 hace referencia a lo establecido en el artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el cual indica que "Los proyectos de subdivisión, loteos, urbanización o modificación de deslindes de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador y deberán llevar la firma del profesional competente de acuerdo con la ley N° 7.211 y la Ordenanza General.", desprendiéndose que el plano de loteo del Conjunto Habitacional Tarapacá, el cual da origen al área verde en análisis y que fue aprobado posterior a la entrada en vigencia del "Plan Seccional Alto Hospicio – Alto Molle", se encuentra erróneamente aprobado toda vez que **no es posible otorgar un permiso para desarrollar área verde sobre un predio que el instrumento de planificación vigente tiene destinado a vialidad.**

- 3.2. Luego, en relación a lo señalado en el punto 6 de dicho oficio, el cual indica que *"Siendo así respecto a la vialidad que afectan a terrenos que conforman las áreas verdes (AV-12, AV-13, AV-14, AV-15, AV-16), del Conjunto Habitacional Tarapacá cumplo con informar a Ud., que habiendo sostenido reunión de coordinación técnica entre la Asesoría Urbana, Secoplac y la Dirección de Transito de la MAHO, una vez que se dé inicio a los estudios correspondientes a la "Modificación de Plan Regulador Comunal de Alto Hospicio", instrumento próximo a ser licitado, este mantendrá las líneas oficiales existentes, aprobados en los respectivos planos de loteos por parte de la Dirección de Obras Municipales de la MAHO, toda vez que se hace inviable la ejecución de un perfil de 28,00m. conforme lo señala el perfil V.C.A.M.7 del Seccional Alto Hospicio- Alto Molle. Lo anterior dado a la falta de continuidad operacional del tramo en cuestión y desde el punto de vista de la planificación se hace indispensable conservar el cordón de áreas verdes, resultantes de las cesiones al uso público que dieron origen a los respectivos loteos a partir del Artículo 70º del D.F.L. 458/76, por cuanto el municipio promoverá, la planificación sostenible, incorporando no solo variables económicas, sociales, sino que además ambientales.", es dable hacer mención al artículo 2.1.4. de la OGUC, el cual establece que "Los Instrumentos de Planificación Territorial, sus modificaciones o enmiendas, entrarán en vigencia, previo cumplimiento de las condiciones que para cada caso se señalan en este Capítulo, a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial del decreto o resolución que los aprueba, a menos que en éste se consigne una vigencia diferida, debiendo incluirse en la publicación el texto íntegro de la respectiva Ordenanza, en los casos que corresponda.", por lo que, mientras no entre en vigencia la modificación del instrumento de planificación, la normativa aplicable al caso sigue siendo la del plan regulador actual de la comuna.*
4. En función de los antecedentes previamente expuestos y teniendo en consideración la documentación presentada por la consultora en la Etapa I de la Licitación en comento, es del caso realizar el siguiente análisis:
- 4.1. El proyecto "CONSTRUCCIÓN PLAZA TARAPACÁ, COMUNA DE ALTO HOSPICIO, ETAPA DE DISEÑO" se origina a raíz del loteo del Conjunto Habitacional Tarapacá, en las áreas denominadas A-12, A-13, A-14, A-15 y A-16, tal como se grafica en el siguiente plano de loteo:

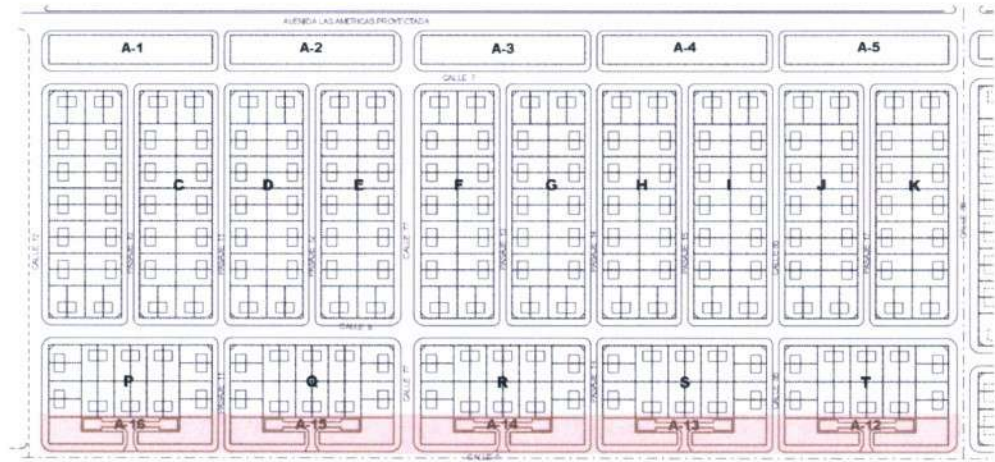


Imagen del plano de loteo del Conjunto Habitacional Tarapacá.

4.2. En “Plano Superficie a Intervenir, levantamiento situación actual” presentado por el consultor se grafica la Avenida Gabriela Mistral con una distancia de 7,50m entre la Línea Oficial y el eje de la calzada, con igual distancia, según medición nuestra, entre el eje de la calzada y la Línea Oficial opuesta, **lo que arroja una distancia entre Líneas Oficiales de 15,00m.**



Imagen con zoom del “Plano Superficie a Intervenir, levantamiento situación actual”.

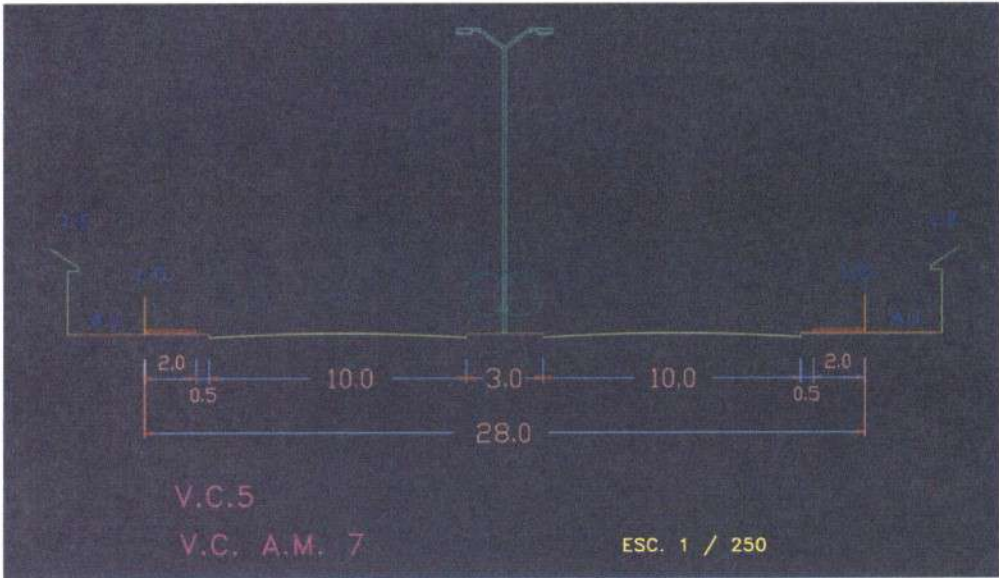
4.3. En los Certificados de Informaciones Previas N°359, N°360, N°361, N°362 y N°363, todos emitidos con fecha 05.07.2021 por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Alto Hospicio, se informan en el punto 5.2. las Líneas Oficiales, dentro de las cuales se detalla la Vía Colectora denominada Avenida Gabriela Mistral, declarándola **con una distancia entre Líneas Oficiales de 28,00m** y, efectivamente, una distancia entre la Línea Oficial y el eje de la calzada de 7,50m.

5.2 LINEAS OFICIALES

| POR CALLE                             |                              | TIPO DE VIA   |            |
|---------------------------------------|------------------------------|---------------|------------|
| AVENIDA GABRIELA MISTRAL B.N.U.P. (*) |                              | VIA COLECTORA |            |
| LINEA OFICIAL                         | DISTANCIA ENTRE L.O.         | 28.00         | ANTEJARDIN |
|                                       | DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA | 7.50          | CALZADA    |
|                                       |                              |               | NOTA N° 2  |
|                                       |                              |               | 10.00      |

Información presente en CIP N°359, N°360, N°361, N°362 y N°363, todos de fecha 05.07.2021.

- 4.4. Luego, se consulta el plano de vialidad del instrumento de planificación vigente para la comuna de Alto Hospicio “Plan Seccional Alto Hospicio – Alto Molle” publicado en el D.O con fecha 31.01.2002, donde la Avenida Gabriela Mistral se informa como la vía colectora V.C.A.M 7, y se reafirma lo declarado en los Certificados de Informaciones Previas del punto precedente, constatándose que **el perfil en comento considera 2 calzadas de 10m cada una y un bandejón central de 3m**, tal como se grafica a continuación.



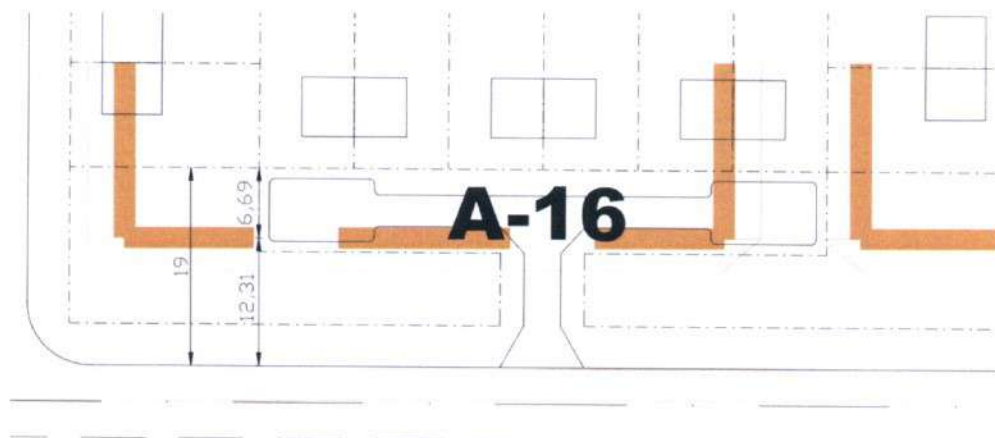
Perfil de Av. Gabriela Mistral según plano de vialidad del “Plan Seccional Alto Hospicio – Alto Molle”.

- 4.5. A raíz de lo expuesto, se realiza un calce entre el plano de loteo del Conjunto Habitacional Tarapacá y el plano de vialidad del plan regulador comunal de Alto Hospicio, tomando como punto de referencia Avenida las América, toda vez que las áreas verdes del loteo que enfrentan dicha vía se encuentran materializadas. De esta superposición se desprende que existe un porcentaje de superficie de este proyecto que se encuentra sobre la superficie destinada a vialidad por el plan regulador vigente, tal como se grafica a continuación:



Superposición de plano de loteo C.H. Tarapacá y plano de vialidad del PRC de Alto Hospicio.

- 4.6. Luego, al realizar una medición detallada de la situación, se obtiene que de la franja de 19m de ancho que comprende el proyecto, una franja de 12,31m, correspondiente al 64,79%, se encuentra sobre Bien Nacional de Uso Público destinado a vialidad por el Plan Regulador Comunal de Alto Hospicio.



Detalle de ancho total del proyecto y ancho del proyecto sobre BNUP destinado a vialidad.

- 5.- En último lugar, es del caso hacer mención al Dictamen N° 4.877 de fecha 01.02.2008 de la Contraloría General de República, el cual señala que "La Ley General de Urbanismo y Construcciones ("LGUC") dispone en su artículo 66 que **"La formación de nuevas poblaciones, barrios, grupos o conjuntos habitacionales deberá respetar las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, y del Plan Regulador y Ordenanza Local, en cuanto al uso de suelo, trazados viales, densidades, superficie mínima predial, coeficientes de constructibilidad y demás disposiciones de carácter urbanístico"**.

En la práctica lo que se trata es de respetar la planificación urbana y de salvar cualquier posible contradicción entre los planes reguladores y los proyectos urbanísticos que ejecuten los particulares y autoricen las distintas Direcciones de Obras Municipales, las que en "Los proyectos de subdivisión, loteos o urbanización de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que se consulte en el Plan Regulador", conforme lo dispone el artículo 67 de la LGUC,"". Luego establece que "De esta forma, la normativa urbanística es clara en disponer que corresponde a los distintos instrumentos señalados la planificación de las vías urbanas existentes o proyectadas en una comuna y, específicamente, al Plan Regulador Comunal -Ordenanza Local- la de las vías estructurantes colectoras y de servicio entendiéndose por tales las que cumplen con los criterios definidos en los números 3 y 4, respectivamente, del mencionado artículo 2.3.2. de la OGUC.

De ahí que la definición, ubicación, distancia entre líneas oficiales, y ancho de una calle deben ser establecidos en la Ordenanza Local, y considerando que del cumplimiento de esas normas depende que la coherencia del instrumento regulador se vea reflejada en toda subdivisión, loteo o urbanización, ellas no pueden ser modificadas en los permisos de edificación que autoricen los diferentes proyectos, criterio de correspondencia material que se ve confirmado por el artículo 69 de la misma ley citada que señala que "Todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la Comuna".". Posteriormente, concluye que "No obstante lo anterior, en el plano de los loteos "Solar del Parque 1 y 11" se verifica que el ancho de la aludida calle se aumentó a 24 metros desplazándose la línea oficial de cierre oriente en 4 metros y, en consecuencia, se modifica el perfil original de dicha calle contemplado en la Ordenanza Comunal. Situación que se confirmaría con la exigencia efectuada por la Dirección de Obras Municipales a la propia recurrente en el documento denominado "Notificación" otorgado en relación a la Subdivisión y Fusión Predial de una parcela de su propiedad y que forma parte del mismo Lote 22 cuestionado, en orden a que "El nuevo polígono se debe inscribir dentro de la nueva línea oficial", todo lo cual vulneraría flagrantemente lo dispuesto en la normativa urbanística que exige coincidencia entre los planos de las obras y el respectivo plan regulador.

Esta disconformidad es del todo ilegal ya que la normativa urbanística prevé que tal diferenciación sólo puede operar a través de la modificación del Plan Regulador Comunal vigente en aplicación del artículo 45 de la LGUC que sujeta las enmiendas que se refieran a vialidad interna al mismo procedimiento de elaboración y aprobación de los planes reguladores con la salvedad del trámite indicado en la letra c) del artículo 43 cuando se trate "de los nuevos

proyectos" siempre que sus "trazados no alteren los consultados en el Plano Regulador comunal o Intercomunal" caso en el cual deberán cumplir íntegramente con tal norma.

En consecuencia, ni la voluntad del urbanizador ni la existencia de una medida precautoria que impedía intervenir el camino original de acceso de las parcelas objeto de la urbanización son justificaciones suficientes para legitimar la modificación del perfil de una vía estructurante como la de la especie a través de la sola autorización de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Talca, por lo que sobre este respecto se puede concluir que esta actuación ha sido ilegal debiéndose arbitrar la medidas destinadas a cumplir y mantener el perfil de la Avenida 32 Oriente en toda su extensión, sin perjuicio de hacer efectivas las responsabilidades administrativas que correspondan."

- 6.- Finalmente, teniendo en antecedente el precitado dictamen, realizado el análisis de la superposición entre el área del proyecto y el instrumento de planificación vigente en el sector y teniendo en consideración que, de acuerdo a lo informado en el "Plano Superficie a Intervenir, levantamiento situación actual" presentado por el consultor, el proyecto tiene una superficie de 4.281,614m<sup>2</sup> destinados a áreas verdes, 3.616,010m<sup>2</sup> destinados a aceras y costado pasajes interiores y 1.159,498m<sup>2</sup> destinados a pasajes interiores pavimentados, lo que arroja un total de 9.057,122m<sup>2</sup>, se tiene como resultado final que 3.189,01m<sup>2</sup>, correspondiente al 35,21% de la franja de 19m de ancho que comprende el proyecto, se ajustan a la normativa vigente aplicable en el sector.



CAROLINA RODRIGUEZ MOLINA  
ARQUITECTO ANALISTA  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO  
URBANO E INFRAESTRUCTURA  
SECRETARIA REGIONAL MINVU DE TARAPACÁ

IQUIQUE, 17 de Febrero de 2022.