



ORD.: N° 0214

ANT.: Carta S/N°/2024, de Don Fernando Villaseñor S., Representante Legal COEMA LTDA.

MAT.: Responde a requerimiento relacionado con la solicitud de Certificado de Informaciones Previas N° 952 de fecha 24 de mayo de 2024, realizada a la DOM de Iquique.

IQUIQUE, 24 MAR. 2025

**A : SR. FERNANDO VILLASEÑOR SÁNCHEZ
REP. LEG. CONSTRUCCIONES ECOLÓGICAS Y MODERNA ARQUITECTURA LTDA.**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE TARAPACA**

1. Me refiero a su carta indicada en ANT., en la que solicita a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Tarapacá, intervenga para que la Dirección de Obras Municipales de Iquique evacúe certificado de informaciones previas de un retazo de terreno emplazado al oriente de la Avenida Cerro Dragón, ubicado entre las calles Playa El Águila y Avenida Ramón Pérez Opazo de la Ciudad de Iquique.
2. De lo anterior, es dable hacer presente los siguientes antecedentes:
 - Solicitud de Certificado de Informaciones Previas N° 952 de fecha 24 de mayo de 2024, en el cual se identifica predio ubicado en manzana H-6, Loteo Villa Magisterio, Plano N° 012-710-V.U., Rol 3569-01, presentado por COEMA LTDA.
 - Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 952 de fecha 12 de junio de 2024 emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Iquique, indicando que el predio consultado trata de un Área Verde correspondiente al "Loteo Mirador del pacífico".

En virtud de lo anterior, el interesado realiza una serie de gestiones ante la DOM de Iquique, argumentando que *"el CIP otorgado no corresponde al terreno solicitado, ya que indica, en lo relativo a su identificación, que su ubicación estaría en el Loteo "Mirador del Pacífico" y no en el Lote N°1, como tampoco se incida su Rol N° 3569-1", sin que a ese tiempo se haya dado respuesta al señalado requerimiento.*

- Ord. N° 1057 de fecha 08.11.2024 de SEREMI MINVU Región de Tarapacá, dirigido al Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Iquique solicitando informe del caso, en función del ejercicio de supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización.
- Presentación de fecha 5 de diciembre de 2024 del Sr. Fernando Villaseñor S., representante legal de COEMA LTDA., dirigida a esta SEREMI, y que informa la respuesta evacuada por la DOM de Iquique mediante *Oficio Ord. N° 342 de fecha 13 de noviembre de 2024, el que, por su intermedio, pone a disposición del interesado, Memorandum N° 29/2024 de fecha 04.11.2024 del Asesor Urbanista de la Municipalidad de Iquique,* que aborda las materias que forman parte del presente análisis.

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE TARAPACÁ

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

3. Al respecto, en uso de las facultades que asisten a esta SEREMI MINVU conforme a lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informamos a Ud. lo siguiente:

3.1 En primer término, es dable manifestar que el artículo 66° de la LGUC señala, 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 del suelo, trazados viales, densidades, superficie mínima predial, coeficientes de constructibilidad y demás disposiciones de carácter urbanístico.”*

En tanto, el artículo 2.2.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) señala, en lo que interesa, que *“las superficies destinadas a pasajes, calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, consultadas como tales en los proyectos de loteo, 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.* (destacado nuestro)

Al respecto, es necesario tener presente que el artículo 69° de la LGUC previene que *“Todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la Comuna”.*

Asimismo, que según indica, en lo atinente al caso, el artículo 135° de la LGUC, *“Terminados los trabajos en que consiste la urbanización, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción, y que cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se consideraran, por este solo hecho incorporadas al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto, y al dominio municipal, los terrenos cedidos para localizar equipamientos”.* (destacado nuestro)

3.2 En ese contexto, analizados los antecedentes pertinentes, y en circunstancia que el Loteo D.F.L. N° 2 – Mz. H6 – LOS CIPRECES, según Plano General archivado bajo el N° 256 en el registro de planos y documentos del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, del año 1981, lo conforman 58 sitios habitacionales con una superficie neta total de 22.554 m² (53,30%); Circulación con una superficie que alcanza los 13.704 m² (32,39%) y Área Verde que suman 6.054 m², siendo esto último el 14,31% de la superficie total del predio H-6, es posible determinar que dicha sumatoria (42.312 m²) es concordante con la superficie del predio de origen, y que según los antecedentes tenidos a la vista correspondería al Lote N°1.

<u>CUADRO DE SUPERFICIES</u>		
TOTAL SUP. NETA (58 sitios)	22.554 m ²	(53.30 %)
CIRCULACION	13.704 m ²	(32.39 %)
AREA VERDE	6.054 m ²	(14.31 %)
<hr/>		
TOTAL SUPERFICIE H-6	42.312 m ²	(100 %)
<hr/>		
DENSIDAD NETA	58 sitio x 7,2 hab/sitio	186 hab/Há
	225,72 m ²	

Imagen N° 1

Cuadro de Superficies: Loteo D.F.L. N° 2 – Mz. H6 – LOS CIPRECES, Inscrito CBR de Iquique, N° 256 del Registro de Planos y Documentos del año 1981

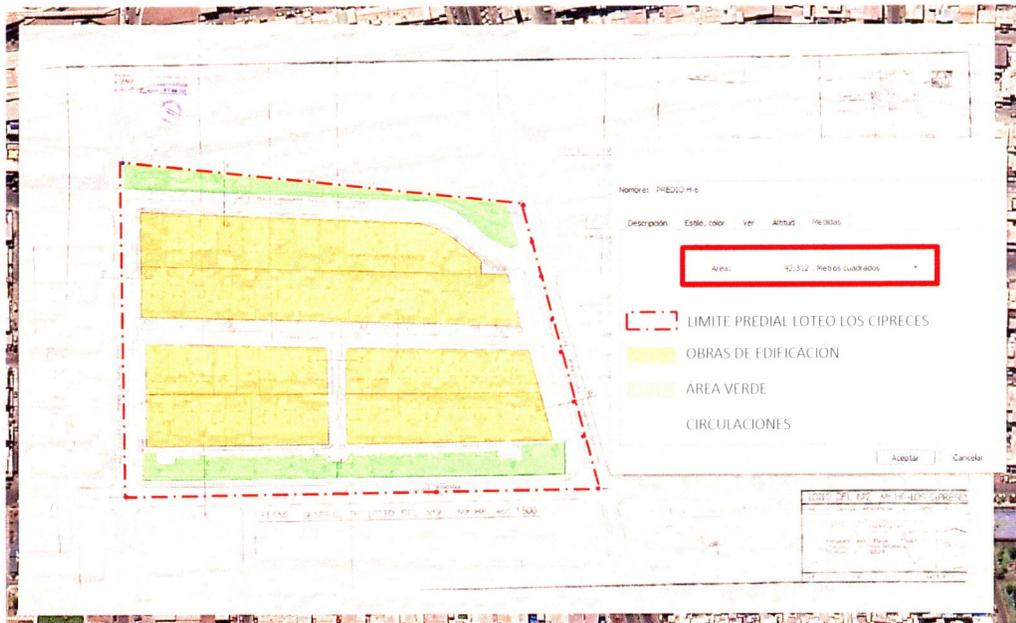


Imagen N° 2

Superposición con imagen satelital de la Manzana H6, Loteo LOS CIPRECES.

3.3 Teniendo presente lo consignado, y según consta en sus títulos, el Lote N°1 se conforma:

- Al Norte, eje Calle Salitrera Alemania (hoy Playa el Águila)
- Al Este, con Av. Circunvalación (Vialidad que formaba parte del Plan Regulador Comunal de la época)
- Al Sur, eje Av. Salitrera Santa Laura (hoy Ramón Pérez O.)
- Al Oeste, eje Calle Rancagua

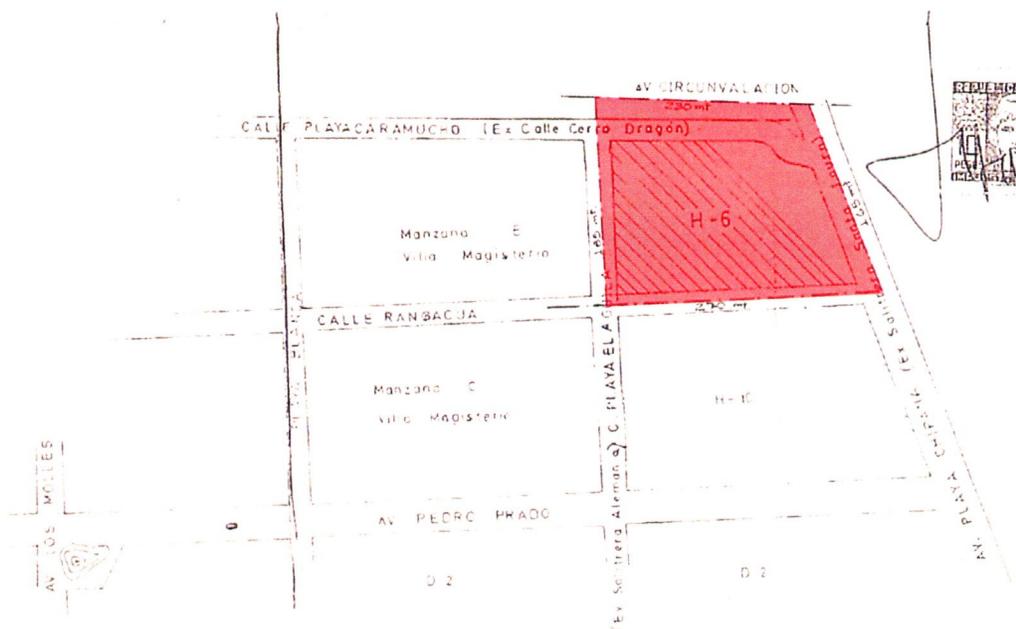


Imagen N° 3

Emplazamiento de Lote N°1, de acuerdo al Plano de Loteo D.F.L. N° 2 – Mz. H6 – LOS CIPRECES.

- 3.4 Por su parte, en cuanto al proceso de urbanización que incorpora nuevo suelo urbanizado a consecuencia de un loteo, resulta necesario precisar que el artículo 70° de la LGUC prevé que, “En toda urbanización de terrenos, se destinarán gratuitamente a circulación, áreas verdes y equipamiento las superficies que señale la Ordenanza General. En estas superficies quedarán incluidas las correspondientes áreas verdes de uso público, ensanches y apertura de calles, que se contemplaren en el Plan Regulador”. (destacado nuestro)
4. De lo expuesto, no cabe sino concluir que la urbanización es un procedimiento reglado, de carácter obligatorio y cuyas disposiciones determinan específicamente las circunstancias o supuestos bajo los cuales será procedente la ejecución de las obras que comprende y las consecuencias que trae consigo su recepción.
5. De este modo, es deber informar, concordando en este aspecto con lo señalado por la Dirección de Obras Municipales de Iquique en su Oficio Ord. N° 342 del 13.11.2024, que no resulta procedente otorgar Certificado de Informaciones Previas por el terreno del que trata la solicitud, puesto que corresponde a un Bien Nacional de Uso Público del tipo de uso de suelo Área Verde, que producto de la recepción definitiva del loteo D.F.L. N° 2 – Mz. H6 – LOS CIPRECES, pasó a formar parte del Plan Regulador Comunal de Iquique.
6. Finalmente, ante cualquier consulta o requerimiento, contactarse con el Departamento de Desarrollo Urbano, a través de la Sra. Verónica Cares Bastias al correo electrónico vocares@minvu.cl.



DIEGO REBOLLEDO FLORES
ARQUITECTO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE TARAPACÁ

VGC/GAG/MSS
Distribución:

- Destinatario, (9) 81446358
- Departamento D.U.I. (2)
- Oficina de Partes