



GOBIERNO DE CHILE  
**MINVU**  
REGION DE VALPARAISO

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

20/418

ORD. N° 0951

ANT.: Ord. 886 del 5-5-09 y Resolución ROE 00088-09 de la Dirección de Obras Municipales Sus presentaciones del 16-4-09, 14-4-09 y del 3-4-09 Ords. 0738 del 24-4-09, 0676 del 14-4-09 de esta Seremi

MAT.: Recepción definitiva de la urbanización en sector Los Medanos, Reñaca Bajo de Viña del Mar.

VALPARAISO, 28 MAY 2009

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

**A : ABOGADO FRANCISCO JAVIER CABALLERO GERMAIN**

- 1.- Con fecha 03 de abril del año en curso, esta Seremi recibió su reclamo administrativo en representación de don Héctor Zúñiga Salinas y doña Marcela Mendía Mendiola, en contra de la Resolución N° 211/2009, del Director de Obras Municipales de Viña del Mar, que rechazó parcialmente su reposición interpuesta en contra del Certificado de Recepción Definitiva N° ROE-000088-2009, correspondiente a la recepción definitiva de las obras de urbanización en el sector de la calle Los Medanos, Sector 4, Reñaca Bajo, todo en virtud del Art. 12° del D.F.L. 458-76, Ley General de Urbanismo y Construcciones, solicitando se deje sin efecto la referida Resolución ROE-000088-2009.
- 2.- Cabe consignar que los fundamentos del reclamo dicen relación con una serie de anomalías en que, a su juicio, habría incurrido la Dirección de Obras Municipales al dictar la Resolución ROE 000088 -2009 y, consecuentemente la Resolución reclamada, los que, en síntesis, consisten en lo siguiente:
  - a) **Infringir el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso (PIV) al alterar el emplazamiento del trazado de la Vía PIV 4 -9 c y recibirla con un ancho inferior al que el Instrumento de Planificación dispone:**

El reclamo señala que la urbanización no habría cumplido con el trazado de la Vía 4-9 c dispuesta en el P.I.V. vigente, teniendo en cuenta lo establecido en la modificación de dicho instrumento sancionada por el D.S. 121 del 13-7-88 (V y U.) en la que, según sostiene, la vía se encuentra emplazada adyacente y sin solución de continuidad con las Parcelas Los Pinos, lo que habría confirmado la modificación posterior en el sector Los Pinos de Reñaca, aprobada por Res. 31-4-12 del 24-3-97 del Gore, contrariamente a los planos de la urbanización recibida en que la vía en comento se habría desplazado considerablemente al oriente todo lo cual, a

su juicio, infringiría el Art. 20° de la Ordenanza del P.I.V. y sus modificaciones posteriores.

Observa, además, la interpretación vertida por esta Seremi mediante el Ord. 661-2000 señalando que: *“la interpretación administrativa del señalado Ordinario, que no contiene trazado alguno, en modo alguno precisa el emplazamiento de la citada Vía P.I.V. 4-9 c y de la tercera impulsión, debiendo aplicarse el trazado que el P.I.V. señala mientras dicho instrumento no sea modificado”*, considerando su mayor nivel jerárquico.

Finalmente, agrega que, a su juicio, la referida vía debió cumplir con un ancho mínimo de 25 m. conforme a la referida modificación al P.I.V. en vez de los 21 m. que habría exigido la D.O.M. aplicando el P.R.C.

**b) Los titulares de la urbanización no habrían realizado las cesiones gratuitas a las que estaban obligados a la luz de la normativa vigente, habiéndose colacionado indebidamente a éstas las cesiones efectuadas por ESVAL S.A., quien tendría la calidad de tercero.**

**c) La Resolución impugnada no señalaría número ni fecha del informe favorable del revisor independiente respectivo.**

3.- Al respecto, y teniendo en cuenta lo informado por el D.O.M. mediante su Ord. 886-09 y las disposiciones técnico legales atinentes en la especie, hacemos presente las siguientes consideraciones:

3.1 En relación a la supuesta infracción al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso (PIV) consistente en la alteración del emplazamiento del trazado de la Vía PIV 4.9. c, y recibirla con un ancho inferior al que el Instrumento de Planificación dispone, podemos observar lo siguiente:

a) Primeramente es necesario dejar sentado el origen de la referida vía 4-9c aludida por Ud., la cual fue agregada al listado de las vías de Tercer Grado del Plan Intercomunal de Valparaíso vigente a través del D.S. 121 del 13-7-88, el que en su Art. 3° letra A estableció en lo pertinente que:

*“VIA 4-9 c: Vía que por la parte alta de Con Con y Reñaca une la Vía 2 A-3 establecida en el P.I.V. con calle Aníbal Pinto, la cual continúa como avenida cornisa en el Plan Seccional Las Cañitas de Reñaca.”*

*“ Su trazado desde la Vía 2 A-3 P.I.V. hasta la altura de la calle General Lagos en Reñaca es coincidente con la faja de servidumbre de 25 m. de ancho de la tercera impulsión de Agua Potable”*

b) Posteriormente esta Seremi, en respuesta a una petición de la D.O.M., se pronunció mediante el Ord. 0661 del 6-5-00 sobre el emplazamiento de la referida Vía 4-9 c y su relación con un camino cortafuegos existente que formaba parte de la denominada “Parcelación Fundo de Reñaca”, indicando en lo medular lo siguiente:

- Que la Vía 4-9 c no está superpuesta al camino cortafuegos sino que corresponde a un trazado distinto y definido por el Art. 3° letra A del DS 121/88 (Minvu) que consigna la definición de la citada vía, transcrita en la anterior letra a).
- Que en consecuencia el trazado definitivo de la Vía P.I.V. 4-9c depende del trazado de la tercera impulsión de agua potable, ya que

corresponde a lo explícitamente dicho en la Ordenanza del referido DS 121/88.

- c) Por consiguiente, queda claro que el emplazamiento de la vía P.I.V. en comento quedó supeditado al trazado definitivo de la tercera impulsión de agua potable.
- d) Al respecto la D.O.M en su informe Ord. 886-09 nos informó sobre el particular indicando los siguientes aspectos principales:
- Que la intervención de Esval en el proceso que culminó con la recepción de la urbanización, tuvo por objeto precisar el exacto emplazamiento de la tercera impulsión de agua potable, y graficar el área que Esval se comprometía a ceder voluntaria y gratuitamente mediante un convenio especial suscrito notarialmente, para ser incorporada al dominio nacional de uso público al momento de la recepción definitiva de la urbanización, proceso que incluyó la suscripción del plano de subdivisión aprobado, por el representante legal de Esval.
  - Además la D.O.M. dio cuenta que el citado convenio se suscribió a solicitud de la propia Esval ya que todas las obras de urbanización contempladas por el Plan Regulador Comunal sobre la franja de su dominio, que es la misma donde cruza la tercera impulsión, serán ejecutadas voluntariamente y a costa de los propietarios urbanizadores de los predios subdivididos que enfrentan dicha franja, en los términos que se detallan en el referido informe.
- e) Por consiguiente, esta Seremi estima que el proceso seguido por la D.O.M. en miras a precisar el emplazamiento de la aludida Vía PIV no vulnera las normativas urbanísticas dispuestas al efecto, conforme a lo señalado precedentemente, y tuvo por finalidad justamente dar cumplimiento a la definición del trazado en comento emanado del propio P.I.V. que gravó con declaratoria de utilidad pública la franja afectada.
- f) En cuanto a sus apreciaciones respecto de que el trazado de la Vía P.I.V. en comento, que contiene tanto el plano del D.S. 121-88 como la modificación en el sector Los Pinos de Reñaca (Res. Gore 31-4-012 /97) no sería coincidente con el señalado en los planos que forman parte la resolución impugnada por Ud., cúpleme informarle lo que sigue:
- Los planos que conforman parte del cuerpo legal de los I.P.T. se complementan con las normativas de la Ordenanza y las demás piezas que los componen de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 2.1.10 de la O.G.U.C.
  - Entre las materias urbanísticas normadas, se encuentra la disposición de una red vial estructurante, orientada a dar cuenta de las relaciones de transporte y conectividad entre las distintas zonas urbanas y /o áreas intercomunales según sea el nivel del instrumento.
  - En el presente caso es de observar que la citada vialidad intercomunal, de tercer grado, fue establecida teniendo en cuenta las fuertes relaciones de dependencia e interconexión que se establecen entre las áreas urbanas de Viña del Mar, Con Con, y el resto de la intercomuna, principalmente el satélite costero norte.
  - En este sentido, desde el punto de vista urbanístico es de crucial importancia que el emplazamiento y materialización definitiva de aquellos trazados viales

o una parte de ellos, cumpla con la finalidad prevista en el I.P.T. conforme a la red vial establecida en el contexto de la planificación de las áreas reguladas, intención que se acoge con la materialización del tramo de la referida Vía 4- 9c en mención.

- Bajo las consideraciones urbanísticas antes descritas, que corresponden a los lineamientos y propósitos sustanciales de los instrumentos de planificación urbana en cuanto a las redes viales, la graficación de los trazados de las calles y avenidas en los planos respectivos, no conlleva la necesidad de definir exactamente cómo va a materializarse en su oportunidad toda vez que dicha fase, como Ud. comprenderá, se encuentra determinada por múltiples factores que le darán coherencia y factibilidad al trazado, tales como evaluación ambiental, condicionantes topográficas, factibilidad económica y social, ingeniería de detalle, paisajismo etc., y en ese contexto, como ya señalamos, los planos solo muestran intenciones de trazado que además es lo que interesa y se puede establecer a la escala grafica que generalmente se confeccionan (1: 10.000 en el caso de las referidas modificaciones al P.I.V.)
  - Por ende y de acuerdo a lo antes expuesto, vuestra argumentación en cuanto a eventuales discordancias graficas entre los trazados consignado en los planos, en caso alguno da pie para invalidar la resolución de recepción de las obras de urbanización impugnada.
- g) En cuanto a su aseveración relativa a que la referida vía debió cumplir con un ancho mínimo de 25 m. teniendo en cuenta la referida modificación al P.I.V. en vez de los 21 m. que habría exigido la D.O.M. al aplicar el P.R.C., es de observar lo que sigue:
- El PIV, en el Art. 20° de su Ordenanza, define y establece las normativas atinentes a la Vías de Tercer Grado entre las que se cuenta la ya nombrada Vía 4-9c, disponiendo, en lo principal, que en las áreas urbanas la faja mínima de expropiación se determinará mediante estudios seccionales con un ancho de calzada no inferior a 4 pistas de 3 m. cada una con fajas de jardines de separación en las aceras laterales, cuyos anchos definitivos al igual que el del total de las vías, se determinaran mediante dichos estudios.
  - El Plan Regulador Comunal vigente fue promulgado por el DA 10. 949 de Diciembre del 2002, es decir muy posterior al citado D.S. 121- 88 que dio origen al trazado intercomunal en comento y vino, de acuerdo al ámbito de su competencia conferido por la legislación vigente, a precisar la citada vía signándola como SA 55-1 y fijándole un ancho mínimo proyectado entre líneas oficiales de 20 m. lo que no nos merece observaciones al inscribirse tanto en las disposiciones del P.I.V. antes citadas, lo dispuesto por la O.G.U.C., como en la interpretación vertida a través de nuestro Ord. 0661-2000 que remitía el trazado al emplazamiento definitivo de la faja de la tercera impulsión sin pronunciarse sobre su ancho oficial.
  - En este sentido y a mayor abundamiento, cabe observar que la referida norma del Art. 3° letra A del citado DS 121-88 modificadorio del P.I.V., al definir la vía intercomunal en comento en ningún momento señala su ancho entre líneas oficiales, por lo que cabe asumir que el tema se regula conforme a las disposiciones genéricas de dicho P.I.V. relativas a la Vialidad de Tercer Grado, que describiéramos anteriormente.
  - La condición que establece categóricamente la norma y que fue reafirmada en nuestro Ord. 0661-2000 es que su trazado debe ser coincidente con la faja

de servidumbre de 25 m. de ancho de la tercera impulsión, de ESVAL lo que conceptualmente es diferente a establecer los 25 m como ancho entre líneas oficiales como Ud. lo estima. En otros términos, la norma en este caso no se pronunció sobre el ancho oficial, el que fue precisado posteriormente por el P.R.C. en el año 2002, conforme se explicó anteriormente.

- La D.O.M. dio cuenta que, en definitiva, la vía se materializó con un ancho de 21 m. entre líneas oficiales, coincidente con el ancho de la franja cedida por Esval, satisfaciendo la exigencia mínima dispuesta por el P.R.C. y los lineamientos urbanísticos fijados por el Plan Intercomunal al respecto, lo cual no nos merece reparo y por ende nos impide acoger vuestro reclamo.

3.2 En relación a lo reclamado acerca de las cesiones gratuitas que dispone la legislación vigente (Art. 2.2.4 y Art. 2.2.5 de la O.G.U.C.), y a la circunstancia que Esval aparezca como cedente de 3 has de terreno aproximadamente, a incorporarse como B. N. de U. P., toda vez que, según señala, dicha empresa no concurre en el expediente como solicitante del permiso de urbanización ni como propietaria de los predios, lo cual a su juicio implicaría una contravención a los normativas de la O.G.U.C. precedentemente citadas, podemos señalar lo siguiente:

- a) Sobre esta materia la D.O.M. viene en aclarar que la cesión del área impugnada, ascendente a 27.992, 38 m<sup>2</sup> en calidad de B.N.U.P., no tuvo otra finalidad que precisar el exacto emplazamiento de la tercera impulsión en miras a la ejecución de las obras de urbanización según lo previsto en los I.P.T., no correspondiendo a las cesiones gratuitas que dispone la legislación vigente, relativas a áreas verdes y equipamientos, toda vez que dichas exigencias son aplicables a los loteos de terrenos según lo dispone el Art. 2.25 de la O.G.U.C. y no así a las subdivisiones afectas (Art. 2.2.4 de la misma Ordenanza), en el cual se inscribió la operación de subdivisión en comento.
- b) Esta Seremi, de acuerdo a los antecedentes del caso, concuerda con el parecer de esa D.O.M. en el sentido que no se trató de un loteo de terrenos, razón por la cual no resultan aplicables las cesiones obligatorias que reglamenta el Art. 2.2.5 de la O.G.U.C. en concordancia con el Art. 70° de la Ley General de U. y C. por lo que mal podría estimarse que las superficies cedidas por ESVAL tuvieron por objeto satisfacer las aludidas exigencias, en virtud de lo cual estimamos que no corresponde dar acogida a su planteamiento.

3.3 Finalmente, en cuanto a que la Resolución impugnada no señalaría número ni fecha del informe favorable del revisor independiente respectivo, esta Seremi comparte lo sostenido por la D.O.M. en el sentido que en la recepción de operaciones de urbanización y subdivisión afecta no se encuentra contemplada tal exigencia.

4.- En razón a lo precedentemente expuesto esta Seremi es de parecer que no procede acoger su reclamo, lo que informamos a Ud. en virtud de los Arts. 4° y 12° del DFL 458-76, Ley General de Urbanismo y Construcciones.  
En cuanto al recurso jerárquico interpuesto subsidiariamente, y habiéndose optado por la vía del reclamo resuelto precedentemente, no se hará lugar a su tramitación por improcedente, sin perjuicio de ser extemporáneo.



Adjuntamos fotocopia de los principales antecedentes tenidos en vista y se devuelve plano de servidumbre de Esval que Ud. aportara.

Saluda atentamente a Ud.

  
**MIGUEL TOLEDO ALEGRÍA**  
Secretario Regional Ministerial  
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

  
MGR/PCV/HVD  
Anexo: Incl. lo indicado

**DISTRIBUCION**

- Interesado Sr. Fco. Javier Caballero G. ½ Oriente 1050 Of. 32 Edificio Milenio, Viña del Mar.
- D.O.M. de Viña del Mar
- Expediente 1393-09
- Prof. Encargado (HVD/PCV)
- Archivo
- Oficina de Partes

Publicar
Si X
No