



Contraloría General de la República

División de Coordinación e Información Jurídica

Dictamen	075276N14				
Estado	-	Nuevo	SI	Carácter	NNN
NumDict	75276	Fecha emisión	01-10-2014		
Orígenes	DIR				

Referencias

[195962/2014](#) [225450/2014](#)

Decretos y/o Resoluciones

-

Abogados

[MISM EPA](#)

Destinatarios

[Jorge Vidal Quezada](#)

Texto

Sobre actuación de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Algarrobo con ocasión de la autorización del permiso que indica.

Acción

Aplica dictamen 31476/2009

Fuentes Legales

DL 1939/77 art/13, dfl 458/75 vivie art/65, dto 47/92 vivie art/2/2/2
 dto 47/92 vivie art/3/1/2, dto 47/92 vivie art/3/1/3 inc/3
 dto 47/92 vivie art/3/1/3 inc/4

Descriptor

[Mun, obras, autorización de permiso](#)

Texto completo

N° 75.276 Fecha: 01-X-2014

Mediante la primera de las presentaciones de la referencia, el señor Jorge Vidal Quezada reclama, en contra de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Algarrobo (DOM), por cuanto ésta a través de su resolución N° 35, de 2014, habría autorizado la fusión y subdivisión simultánea de los terrenos correspondientes a la Higuera "D", del Mar, emplazados en Avenida Costanera N°s. 49 al 51, de esa comuna, sin exigir que se proyecten los caminos públicos mínimos necesarios para permitir el paso de la población hacia la playa con que dicha propiedad colinda, en los términos dispuestos en

el artículo 13 del decreto ley N° 1.939, de 1977, sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado.

A su turno, por una nueva solicitud, don Emil David Sosman Bekerman, en representación, según expone, de Inversiones Forestales Algarrobo SpA, como parte interesada en la aludida fusión y subdivisión simultánea, pide el rechazo de la alegación antes reseñada, pues en su concepto y en atención a las razones que detalla, no existiría la infracción reclamada.

Requeridos sus pareceres, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso indican, en resumen y en similar sentido, que la normativa aplicable en la especie no obliga al titular de un proyecto a ceder una vía al dominio nacional de uso público, por colindar su terreno con una playa. Asimismo, precisan que incumbe a diversos órganos de la Administración del Estado velar por el cumplimiento del citado precepto.

También a instancias de esta Sede de Control, la Municipalidad de Algarrobo adjunta el oficio N° 186-14, de 2014, de la DOM, en el cual señala, en síntesis, que la singularizada subdivisión y fusión simultánea no contraviene el mencionado artículo, pues el acceso a la playa de que se trata “se realiza por medio peatonal desde Av. Costanera y Prolongación de Av. Costanera”, agregando que, además, “existen otras numerosas calles que permiten el acceso a estas playas, las cuales son Bienes Nacionales de Uso Público existentes generados por el loteo de Algarrobo Norte”.

De igual forma, solicitados sus informes a la Subsecretaría de Bienes Nacionales -a través del oficio N° 42.721, de 2014, reiterado por el oficio N° 67.258, del mismo año- y a la Intendencia Regional de Valparaíso -mediante el oficio N° 42.719, de 2014, reiterado por el oficio N° 59.020, de esa anualidad-, estos a la fecha no han sido evacuados, motivo por el cual se ha procedido a emitir el presente pronunciamiento con prescindencia de los pareceres de esas reparticiones públicas.

Sobre el particular, cabe destacar que la referida disposición del artículo 13 consigna que “Los propietarios de terrenos colindantes con playas de mar, ríos o lagos, deberán facilitar gratuitamente el acceso a éstos, para fines turísticos y de pesca, cuando no existan otras vías o caminos públicos al efecto”. Añade que la fijación de las correspondientes vías de acceso la efectuará el Intendente Regional, a través de la ex Dirección de Tierras y Bienes Nacionales -actual Ministerio de Bienes Nacionales como se indicó en el dictamen N° 31.476, de 2009, de este origen-, previa audiencia de los propietarios, arrendatarios o tenedores de los terrenos y, si no se produjere acuerdo o aquéllos no asistieren a la audiencia, el Intendente Regional las determinará prudencialmente, evitando causar daños innecesarios a los afectados, estableciendo además que, “De esta determinación podrá reclamarse a los Tribunales Ordinarios de Justicia dentro del plazo de 10 días contados desde la notificación de la resolución de la Dirección, los que resolverán con la sola audiencia del Intendente y de los afectados”.

Por su parte, en lo que atañe a la subdivisión de terrenos, es menester anotar que ésta se regula en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), aprobada por el decreto N° 47, de 1992, de la mencionada Cartera Ministerial.

Así, el artículo 65 de la LGUC señala, en lo que importa, que el proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende, entre otros casos, la subdivisión de terreno, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes.

Luego, el artículo 2.2.2. de la OGUC, dispone que “La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial”.

A su turno, el artículo 3.1.2. de la aludida ordenanza, detalla los documentos que el solicitante deberá acompañar para la aprobación de un proyecto de subdivisión, mientras que su artículo 3.1.3., incisos tercero y cuarto, precisa los requisitos para la subdivisión y fusión simultánea.

Puntualizado lo anterior, corresponde consignar que de los antecedentes tenidos a la vista se aprecia que la resolución impugnada dio lugar a un predio colindante con la playa de mar, de 53.035 m², emplazado, en su mayor extensión, en la zona ZSH3A “Zona de programas de desarrollo”, mientras que una porción menor se ubica en las zonas ZRC “Zona de Restricción Costera” y ZH2 “Zona Habitacional 2”, del Plan Regulador Comunal de Algarrobo -aprobado por la resolución N° 31, de 1998, del Gobierno Regional de Valparaíso- y que dicho inmueble no incluye en su interior vías existentes ni se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública por algunas de las arterias que forman la red vial estructurante considerada en el artículo 47 de ese instrumento de planificación.

Ahora bien, en lo que respecta al antes citado artículo 13, se advierte que la obligación que recae en los propietarios de terrenos colindantes con playas de mar, ríos o lagos, a diferencia de lo que parece entender el ocurrente, no dice relación con proyectar “camino públicos mínimos necesarios para permitir el paso del público hacia la playa”, sino que es la de facilitar, en forma gratuita, el acceso a ella -para los fines que ahí se señalan-, solo en la medida de que no existan otras vías o caminos públicos para ello.

Asimismo, es menester apuntar que la reseñada normativa de la LGUC y de la OGUC, no establece para el caso de la subdivisión de terrenos, el deber del dueño del predio colindante a una playa de contemplar un acceso público a ésta, en los términos a que alude el reclamante.

En ese contexto, no se observa una actuación irregular por parte de la DOM al autorizar la singularizada subdivisión y fusión simultánea, sin exigir que el titular proyectara un camino público de acceso a la playa contigua.

Lo anterior, es sin perjuicio de que en la eventualidad de que se den las circunstancias previstas al efecto, los interesados soliciten el inicio del procedimiento administrativo regulado en el indicado artículo 13, destinado a fijar, por el Intendente Regional respectivo, a través del Ministerio de Bienes Nacionales, las correspondientes vías de acceso.

Transcríbese a las Subsecretarías de Vivienda y Urbanismo y de Bienes Nacionales, a la Intendencia Regional de Valparaíso, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la mencionada región, a la Municipalidad de Algarrobo y al interesado.

Saluda atentamente a Ud.,

Ramiro Mendoza Zúñiga
Contralor General de la República