SEREMI
Región de Antofagasta

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

SECCIÓN JURÍDICA
SEREMI MINVU ANTOFAGASTA

MAT. RESUELVE RECLAMACIÓN ARTÍCULO 118 LGUC PRESENTADO POR GONZALO LOINS CAMPILLAY EN REPRESENTACIÓN DIÓCESIS SAN JUAN BAUTISTA EN CONTRA DE DOM CALAMA.

ANTOFAGASTA 28 JUL 2020

RESOLUCION EXENTA Nº 393 /

V I S T O:

1.- Lo dispuesto en la Ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en su texto refundido mediante DFL. Nº 1/19.653 del 2000.

2.- La Ley 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

3.- El D.L N°1305, de 1975 que Reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

4.- El DFL N°458, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en especial sus artículos 12 y 118.

5.- El Decreto N°47, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

6.- La Ley N°19.880 que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado.

7.- La Circular Ord. N°174 DDU 429, de 03 de abril de 2020, de la División de Desarrollo Urbano MINVU por la cual unifica criterios procedimientos Direcciones de Obra en el contexto del virus COVID-19 y establece prorrogas y suspensión de plazos, procedimientos a través de medios electrónicos.

7.- La Resolución Nº 7 de 26 de marzo de 2019 de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

8.- Las facultades que me confiere el Decreto Supremo N°397 (V y U) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo,

9.- El Decreto (V y U) N°38, de fecha 18 de abril de 2018, mediante el cual se nombra al infrascrito como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Antofagasta.

CONSIDERANDO:

1.- La presentación de fecha 14 de mayo de 2020, de don Gonzalo Loins Campilay, abogado, en representación de la Diócesis San Juan Bautista, por la cual interpone reclamación conforme a los artículos 12 y 118 de la LGUC, en contra del Director de Obras Municipales de Calama respecto de Acta de observaciones Informe N°95, de fecha 30 enero de 2020, en relación con el Acta de Observaciones N°599, de fecha 18 de noviembre de 2019, ambas pronunciadas en el procedimiento de modificación de cabida de deslindes, expediente N°354-19.

Refiere que su representada, es dueña del inmueble ubicado en calle Faustino Sarmiento N°3413, de la población Bernardo O'Higgins, el cual comparte deslindes con la propiedad de doña Lisette Esther Tejerina Cayo, singularizado como sitio N°4 de la manzana J, del plano de loteo general de la población O'Higgins de Calama. En ese contexto, ambas partes acordaron la modificación de los deslindes de sus respectivas propiedades, suscribiendo al efecto, escritura pública de transacción, de fecha 12 de agosto de 2019, y planimetría, ingresando a trámite en la Dirección de Obras, con fecha 10 de octubre de 2019, expediente N°354-19. En su primer ingreso fue observado, reingresando con las observaciones subsanadas con fecha 3 de enero de 2020, siendo observado nuevamente por la DOM mediante Acta de observaciones Informe N°95, de fecha 30 de enero de 2020, en la cual mantiene las observaciones anteriores y señala que debe tramitar la solicitud mediante subdivisión y fusión simultánea, indicando como fundamento legal el artículo 3.1.3 de la OGUC, desestimando como tramite pertinente el de modificación de deslindes, y señalando que debe tramitarse la solicitud como subdivisión y fusión simultánea.

Señala que la subdivisión y fusión simultánea son improcedentes, toda vez que la ley no señala casos de procedencia obligatoria de dichos trámites, por otro lado, conforme al artículo 3.1.3 de la OGUC para la fusión de dos o más terrenos el solicitante debe ser el titular de dominio de los lotes que se pretende fusionar, circunstancia que no puede ser cumplida en la especie toda vez que los predios involucrados son de distinto dueño; por una parte doña Lissette Tejerina Cayo y por la otra la Diócesis San Juan Bautista de Calama. En ese contexto, señala que debe tenerse presente lo dispuesto en la Circular DDU 124, de 2003, relativa a la fusión de terrenos y la Circular DDU 300, de 2015, referida a las autorizaciones y modificación de deslindes.

Agrega que existió un radical cambio de criterio en las actas de observaciones emitidas, transgrediendo los principios de confianza legítima, legalidad y juridicidad, y a su juicio el expediente cumple con todos los requisitos legales para su autorización, subsanándose las observaciones emitidas por el DOM en el Acta N°599, de noviembre de 2019, resguardando debidamente los derechos de terceros conforme da cuenta contrato de transacción de fecha 12 de agosto de 2019, no resultando procedente que el DOM califique los actos jurídicos utilizados por los particulares.

Solicita conforme a sus argumentos se le ordene al DOM Calama autorice la modificación de deslindes contenida en la carpeta N°354-2019.

2.- Que adjunta a su presentación los siguientes antecedentes:

- Ingreso solicitud a la Dirección de Obras Municipales, Calama, de fecha 18 de octubre de 2019, expediente 354-19.
- Actas de observaciones N°599 de fecha 18 de noviembre de 2019.
- Actas de observaciones Informe N°95 de fecha 30 de enero de 2020.
- Carta que solicita reconsideración dirigida a la DOM Calama, de fecha 10 de marzo de 2020 remitida por el reclamante.
- Copia correos electrónicos del reclamante consultando estado de tramitación de su expediente de fechas 09 y 21 de abril de 2020.
- Copia correo electrónico respuesta DOM Calama de fecha 22 de abril de 2020 (se hace referencia a acta de observaciones N°330 de fecha 22 de abril de 2020)
- Transacción Lisete Esther Tejerina Cayo con Diócesis San Juan Bautista de Calama, de fecha 12 de agosto de 2019, suscrito ante notario Víctor Varas Plazas, Notario Público y Conservador de Minas de Calama.
- Documento simple denominado "Escritura complementaria de transacción", sin firma de los comparecientes, sólo consta firma electrónica del abogado Gonzalo Loins Campillay.
- Lámina con planimetría que grafica situación según escrituras y propuesta actual.
- Copia inscripción de compraventa Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Antofagasta a Diócesis San Juan Bautista de Calama, de fecha 12 de abril de 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Calama.
- Copia inscripción compraventa de acciones y derechos. Margarita Isabel Barrera Araya y otros a Esther Antonia Cayo Choque, quien compra para Lisette Esther Tejerina Cayo, de fecha 29 de mayo de 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Calama.
- Plano que grafica manzana J y sitios objeto de la solicitud, según loteo general Población O¨Higgins.
- Personería Diócesis, de fecha 02 de junio de 2016, la cual se certifica copia mediante notario público de fecha 03 de abril de 2017.
- Copia notaria mandato judicial Diócesis San Juan Bautista al Señor Gonzalo Loins Campillay.

3.- El oficio Ord. N°614, de fecha 19 de mayo de 2020, por el cual solicitamos informe al Director de Obras de la I. Municipalidad de Calama, cuya respuesta fue emitida mediante Ord. N°005, de fecha 18 de junio de 2020, mediante el cual sólo enumera las actas de observaciones evacuadas y concluye sin entregar fundamentos, que a su juicio las observaciones persisten debiendo tramitarse como una fusión y subdivisión. Refiere adjuntar el Acta de observaciones N°30, de 22 de abril de 2020, sin embargo, vuelve a adjuntar el Acta N°95.

4.- El Memorándum N°55 de fecha 22 de junio de 2020, por el cual la Jefa del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura informa sobre la reclamación presentada, analizando la argumentación y normativa, concluyendo en lo pertinente que no es posible con los antecedentes tenidos a la vista, concluir el otorgamiento de la autorización objeto de la reclamación, y por otro lado un incumplimiento del Director de Obras de Calama del art. 1.4.9 de la OGUC.

5.- Que, la modificación de deslindes se encuentra normada en el art. 67 de la LGUC, el cual prescribe; *"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. En caso de modificación de deslindes no podrán afectarse los derechos de terceros.*

Las modificaciones y rectificaciones de deslindes autorizadas por la Dirección de Obras Municipales se inscribirán en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y se anotarán al margen de la inscripción de dominio respectiva."

En razón de lo dispuesto en la norma citada, en la revisión del trámite debe verificarse que se ajusten las modificaciones a los trazados y normas del Plan Regulador vigente en la zona donde se emplaza el predio objeto de la solicitud, deben firmarse por profesional competente y tal modificación no podrá afectarse los derechos de terceros.

6.- Que la Circular DDU 271, de fecha 23 de julio de 2014, modificada por Circular DDU 300, de fecha 04 de noviembre de 2015, emitidas a propósito de la modificación del artículo 67 de la LGUC, en virtud de la entrada en vigencia de la Ley N°20.703, de 2013 que entrega competencia a las Direcciones de Obras Municipales para recibir y tramitar las solicitudes de modificación o rectificación de deslindes, debiendo salvaguardar en particular la no afectación de derechos de terceros.

Las circulares en comento, establecen los documentos que deben ser acompañados en la solicitud, a saber;

- **Solicitud firmada por el propietario del terreno y el arquitecto, en la cual se acompañe declaración jurada simple del propietario como titular del dominio, en los términos establecidos en el inciso segundo del artículo 1.2.2. de la OGUC.**
- **Declaración jurada simple de cada uno de los propietarios de los terrenos involucrados o potencialmente afectados, como titulares del dominio de los mismos, en los términos establecidos en el inciso segundo del artículo 1.2.2. de la OGUC.**
- **Copia del plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces. En caso de inscripciones de dominio sin plano, se indicará tal situación.**
- **Original o copia autorizada ante Notario del certificado de avalúo fiscal vigente.**

- **Plano de modificación de deslindes a una escala adecuada para su comprensión con: graficación de la situación existente del predio, -correspondiente al plano archivado o que represente su realidad jurídica-, indicando las medidas de cada uno de los deslindes con los vecinos, y la individualización de los propietarios eventualmente afectados y bienes nacionales de uso público o cualquier otro antecedente que permita verificar si la solicitud afecta o no a terceros; graficación de la situación modificada (realidad física), sobre la base de levantamiento topográfico, que grafique la situación material del predio consignando las medidas en terreno, de sus deslindes y superficie, más plano de ubicación a una escala adecuada, con indicación de las vías o espacios de uso público existentes en su proximidad y de otros elementos referenciales relevantes del lugar, que faciliten su ubicación.**
- **Memoria Explicativa de la modificación de deslindes, especificando debidamente la situación que se desea modificar.**

7.- Que de los antecedentes informados por el reclamante no consta ninguno de ellos, en los términos exigidos en la Circular, por tanto, si no se acompañan a la solicitud, el Director de Obras no debe otorgar la autorización en tanto no se dé estricto cumplimiento a la documentación requerida que permitan en definitiva acreditar que no existe una afectación a los derechos de terceros y la modificación se ajuste a los trazados y normas del Plan Regulador vigente.

Si bien, el reclamante adjunta el contrato de transacción suscrito entre los predios objeto del trámite, que indiscutiblemente es un antecedente que permite dar cuenta del acuerdo de las partes respecto a eventuales afectaciones con la modificación de deslindes, sin perjuicio del cumplimiento de los requerimientos dispuesto en las Circulares citadas respecto a las declaraciones juradas. Por otra parte, la planimetría cobra especial relevancia, toda vez que es el documento que establece la modificación y nueva situación de los predios, por tanto, debe acompañarlos en los términos exigidos en la Circular, toda vez que los presentados no cumplen los requerimientos exigidos respecto de los planos.

8.- Que, en cuanto a las actas de observaciones emitidas por el Director de Obras, cabe señalar que debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1.4.9 de la OGUC, por tanto, no procede la emisión de más de un acta de observaciones que además cambian criterio respecto a las exigencias produciendo una ineficiencia procedimental reprochable.

9.- Que, respecto a la exigencia de fusión y subdivisión, el Director de Obras no entrega argumentos al respecto, y no se advierte que necesariamente el reclamante deba utilizar tales mecanismos, por el contrario, no se advierte a priori impedimento para la tramitación de la modificación de deslindes debiendo para ello dar estricto cumplimiento al artículo 67 de la LGUC y Circulares DDU 271, de 2014, modificada por Circular DDU 300, de 2015, y por su parte el Director de Obras revisar tal solicitud en esos términos debiendo salvaguardar la no afectación de derechos de terceros y la no transgresión del Plan Regulador Comunal.

RESUELVO:

I.- ACOGER PARCIALMENTE la reclamación presentada por don Gonzalo Loins Campilay, abogado, en representación de la Diócesis San Juan Bautista, en cuanto a la improcedencia de solicitar el trámite de fusión y subdivisión y el incumplimiento por parte de DOM del artículo 1.4.9 de la OGUC. Respecto de la autorización de la solicitud de modificación de deslindes no es posible acceder debiendo el reclamante ingresar el expediente cumpliendo con la normativa citada latamente en la parte considerativa de la presente resolución.

II.- INSTRUYASE al Director de Obras Municipales de Calama la revisión de la solicitud con estricta sujeción al artículo 1.4.9 de la OGUC; art. 67 de la LGUC y Circulares DDU 271, de 2014, modificada por Circular DDU 300, de 2015, procurando se presenten toda la documentación necesaria y requerida para salvaguardar la no afectación de derechos de terceros y la no transgresión del Plan Regulador Comunal.

III.- TÉNGASE PRESENTE la obligatoriedad de lo resuelto conforme a lo dispuesto en los artículos 12 y 118 de la LGUC.

IV.- La Dirección de Obras Municipales deberá informar a esta SEREMI, en un plazo no superior a 30 días el cumplimiento de lo ordenado mediante la presente.

V.- En lo sucesivo, procede que la referida DOM adopte las medidas conducentes para actuar en estricto cumplimiento al artículo 1.4.9 de la OGUC evitando situaciones que no se ajusten a los procedimientos establecidos en la normativa vigente.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO - II REGIÓN - Secretario Regional Ministerial

JULIO SANTANDER FUENTES
ARQUITECTO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
MINVU REGION ANTOFAGASTA

JSF. AVB.
SJ JURÍDICA

Distribución:
1. Sr. Gonzalo Loins Campilay
Tarapacá N°2055, casa B, Calama; gonzalo.loins@oficinaloins.cl
2. Director de Obras I. Municipalidad de Calama
3. Jefa DDUI SEREMI
4. Sección Jurídica SEREMI
5. Original; Archivo Oficina de Partes.