





**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Asesoría Jurídica Normativa
Interno N° 424 -2012
Ingreso N° 5200069 de fecha 02.02.2012.

ORD. N° 0669 /

ANT.: Su presentación de fecha 18 de enero de 2012, ingresada con fecha 02.02.2012.

MAT.: SAN BERNARDO: Informa sobre rectificación de deslindes y modificación de superficies de lotes del proyecto.

SANTIAGO, 24 FEB 2012

DE: SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. ALBERTO ARCAYA LÓPEZ – ARQUITECTO

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en antecedente, mediante la cual, solicita la aprobación de rectificación de deslindes y modificación del plano de subdivisión agregado bajo el N° 463, al final del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo, específicamente, modificar los deslindes y superficies de las parcelas 87, 88 y 89, de aprox. 0.5 Há, cada una, ubicadas en el área rural de la comuna de San Bernardo, en el Área de Interés Agropecuario Exclusivo del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, cuya superficie predial mínima es actualmente de 4 Há., conforme a lo indicado en los Certificados de Informaciones Previas que se anexan.
2. Sobre el particular, debo informar a usted que de acuerdo a lo señalado por la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio en el numeral 4 de la DDU-ESPECÍFICA N° 46/2009, Circular Ord. N° 0701, de fecha 04 de septiembre de 2009, cuya copia se adjunta, la legislación de urbanismo y construcciones no contempla -entre otras materias- un procedimiento que permita rectificar los deslindes de los predios o la superficie de éstos.

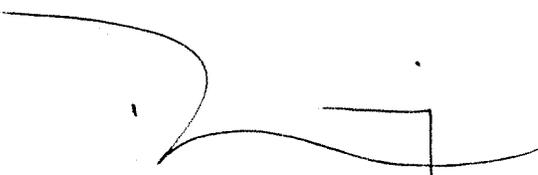
De acuerdo a lo anterior, el proyecto en referencia solo podría aprobarse como un proyecto de subdivisión y fusión simultánea, previsto en el artículo 3.1.3., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el que establece como requisito que el resto del predio que se subdivide cumpla con la superficie predial mínima que establezca el instrumento de planificación territorial, no siendo aplicable este requisito al retazo que se fusionará en el mismo acto.



En este caso, la superficie resultante de las parcelas en referencia no se ajusta a la superficie predial mínima establecida en el referido Plan para el área en que se ubican, por lo que no es posible a esta Secretaría Ministerial -en virtud de lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones- certificar que el proyecto presentado cumple con dicha norma urbanística.

3. Sin perjuicio de lo anterior y si fuera del caso, se sugiere evaluar la posibilidad de someter esta situación, como rectificación de deslindes, a la consideración de la Justicia Ordinaria, conforme a lo señalado en el numeral 5 de la mencionada Circular DDU-ESPECÍFICA N° 46/2009.

Saluda atentamente a usted,


MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

RRS/FRS/orm.

Incluye: -Se devuelven los antecedentes ingresados (1 archivador)
-Fotocopia de DDU-ESPECÍFICA N° 46/2009, Circular Ord. N° 0701 – Minvu DDU.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: Sr. Alberto Arcaya L.

Dirección: Avenida Portales N° 2370, oficina 3, comuna de San Bernardo.

Teléfonos: 857 31 91 / 857 31 76

Secretaria Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.

rrs12-12



DDU - ESPECÍFICA N° 46 / 2009

CIRCULAR ORD. N° 0701 /

MAT.: Emisión por parte de las Direcciones de Obras Municipales de "certificados de deslindes" y/o "aprobación de rectificación de deslindes o superficies", que no se encuentra regulada en la legislación de urbanismo y construcciones.

DISPOSICIONES GENERALES; PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES

SANTIAGO, 04 SET. 2009

DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (S)
A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y ante diversas consultas, se ha estimado necesario impartir instrucciones respecto a la facultad de las Direcciones de Obras Municipales para emitir "certificados de deslindes" así como de autorizar "rectificaciones de deslindes", en este último caso, cuando las dimensiones o ubicación de dichos límites y/o de las superficies escrituradas, no coinciden con lo existente en el terreno, es decir, la realidad jurídica no concuerda con la realidad física.
2. Respecto al tema planteado cabe señalar primeramente, que las medidas de los deslindes de un predio surgen del proceso de subdivisión o de loteo de terrenos, oportunidad en que corresponde singularizar en los documentos y planos que forman parte del expediente que se presenta para la aprobación del Director de Obras Municipales, entre otros datos, las dimensiones de los deslindes del terreno, la identificación de los lotes y el cuadro de superficies de los lotes resultantes. Estos documentos se archivarán en el Conservador de Bienes Raíces respectivo para posteriormente ser consignados en la respectiva escritura de transferencia de dominio de los lotes resultantes.
3. Por otra parte cabe precisar que, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1.2.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuando se presenta ante la Dirección de Obras Municipales una solicitud de aprobación o de permiso, para acreditar la calidad de propietario del inmueble, bastará que éste presente una declaración jurada en la que, bajo su exclusiva responsabilidad, e individualizándose con su nombre y cédula de identidad o Rol Único Tributario, declare ser titular del dominio del predio en que se emplazará el proyecto, indicando su dirección, su rol de avalúo y la foja, número y el año de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

4. Conforme con lo expresado, la legislación de urbanismo y construcciones no contempla entre las actuaciones que le corresponde efectuar al Director de Obras Municipales, la certificación de los deslindes de un predio,- responsabilidad que como se señaló, recae en el propietario, así como tampoco un procedimiento que permita rectificar los deslindes de los predios o la superficie de éstos.
5. En relación con lo señalado, si se presentaren diferencias entre las dimensiones de los deslindes reales del terreno, los planos de subdivisión o de loteo aprobados y la escritura de transferencia, corresponderá que el propietario o los afectados, ejerzan las acciones judiciales en defensa de sus intereses, dado que dichas discordancias podrían afectar el derecho de propiedad de los propietarios de los lotes involucrados. Estas materias también han sido tratadas en la Circular N° 0823 del 03 septiembre 1997; DDU 18 y Circular N°1022 del 3 diciembre 2007; DDU - Específica 95/2007.
5. Finalmente se estima oportuno señalar que las Direcciones de Obras Municipales no están autorizadas para modificar los formularios únicos nacionales elaborados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, incorporándoles nuevos trámites o mayores antecedentes a las distintas actuaciones, toda vez que ello se aparta de las competencias delegadas por ley.

• Saluda atentamente a usted



JERIANA FONCEA JIMENEZ
 JERIANA FONCEA JIMENEZ
 Jefa División de Desarrollo Urbano (S)

MEBP/MLC
 MEBP/MLC
 1606(71-2)

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
8. Sres. Contraloría Interna MINVU
9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
16. Cámara Chilena de la Construcción
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile
19. Asociación Chilena de Municipalidades
20. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU. Ley 20.285 artículo 7 letra g.