



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Asesoría Normativa
Interno N° 1442 -2012
Ingreso N° 0300983 de fecha 25.05.2012.

ORD. N° 2284 /

ANT.: Su carta de fecha 24.05.2012.

MAT.: **PEÑALOLÉN:** Art. 4° LGUC. Informa sobre rectificación o modificación de deslindes.

SANTIAGO, **06 JUN 2012**

DE: **JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

A : **SRA. MARÍA EUGENIA ECHEGOYEN H. Y SR. CRISTIÁN DEL CANTO Q.**

1. Esta Secretaría Ministerial recibió vuestra carta citada en el antecedente, en la que plantean la situación de los propietarios de dos lotes vecinos, ubicados en la comuna de Peñalolén, que han acordado modificar el deslinde común entre ellos, sin variar sus superficies, y que en la Dirección de Obras les han contestado que este trámite no es posible de efectuar, sino sólo por vía judicial, alternativa que consideran inviable, porque se requiere que ambos lotes pertenezcan a un mismo dueño para fusionarlos, y esa no es la intención de los propietarios, sino que de común acuerdo, mejorar un deslinde en común que hoy no les satisface.
2. Al respecto, debo informar a ustedes que de acuerdo a la normativa vigente y a lo señalado por la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio en diversas Circulares que ha emitido sobre la materia, entre otras, la DDU ESPECÍFICA N° 95/2007, Circular Ord. N° 1022 de 03.12.2007 y la DDU ESPECÍFICA N° 46/2009, Circular Ord. N° 701 de 04.09.2009, que se adjuntan, en la legislación actual sobre urbanismo y construcciones no existe la figura de la rectificación o modificación de deslindes de un predio, como ustedes consultan, por lo que para dar solución al problema que exponen, pueden seguir el procedimiento previsto en el artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o bien, tramitar la regularización de la situación que plantean ante la justicia ordinaria.

Saluda atentamente a usted,


FRANCISCO BARANDA PONS
ARQUITECTO
**JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**


FKS/RRS/orm.

Incluye: Fotocopias de:

- DDU – ESPECÍFICA N° 95/2007, Circular Ord. N° 1022, de fecha 03.12.2007 – Minvu DDU.
- DDU – ESPECÍFICA N° 46/2009, Circular Ord. N° 0701, de fecha 04.09.2009 – Minvu DDU.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatarios: Sra. María Echeгойen y Sr. Cristián del Canto
Dirección: Calle Padre Mariano N° 181, oficina 302, comuna de Providencia.
Teléfono: 346 78 05

C/c Sr. Director de Obras Municipales de Peñalolén
Secretaría Ministerial Metropolitana
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g
Archivo.
rrs12-50



DDU – ESPECÍFICA N° 95 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 1022 /

ANT.: Carta de fecha 2 noviembre 2007

MAT.: Aplicación artículos 1.1.2. 5.1.14. y 5.1.17.
OGUC. Modificación de proyecto de conjunto
armónico emplazado sobre conjunto de predios

PERMISOS APROBACIONES Y RECEPCIONES;
MODIFICACION DE PROYECTOS

SANTIAGO, 03 DIC. 2007

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División, una solicitud referida a aclarar, si es posible modificar los predios en que se emplaza un proyecto acogido a conjunto armónico, aprobado conforme a las disposiciones de los artículos 2.6.15. y 2.6.16, de la OGUC, planteando la posibilidad que sean fusionados o bien rectificadas los deslindes interiores, como asimismo modificando el proyecto de arquitectura.
2. Sobre la materia cabe tener en consideración en primer término, la definición del vocablo "modificación de proyecto" que entrega el artículo 1.1.2. de la OGUC, que señala, constituyen "variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones". Concepto reglamentado en los artículos 5.1.14 N° 5; 5.1.17. y 5.1.18, del precitado cuerpo reglamentario, que regulan los procedimientos vinculados con el cobro de derechos municipales, las modificaciones de proyecto en general y en particular, cuando se han introducido modificaciones a la OGUC o de los instrumentos de planificación territorial (IPT).
3. De la definición y normas aplicables señaladas en el punto precedente, se advierte que la preceptiva en análisis se aplica a un "proyecto", entendiéndose por tal, al conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.
4. Por su parte cabe tener presente, que los proyectos -sean de urbanización o de edificación-, se ejecutan en un predio, con excepción de los Conjuntos Armónicos que pueden aprobarse en dos o más predios, respecto del cual el propietario declara en la respectiva solicitud de permiso, ser titular de su dominio. En efecto, el predio se encuentra singularizado, tanto en la Escritura de Compraventa, como en la Inscripción del Conservador de Bienes Raíces, así como en el Servicio de Impuesto Internos, repartición que le asigna un rol de avalúos.

A la luz de lo expuesto, la normas legales y reglamentarias que regulan el urbanismo y construcciones vigente, no contemplan la posibilidad de modificar el predio donde se emplaza un proyecto aprobado, o los predios cuando se trata de proyectos aprobados acogidos a las normas sobre conjuntos armónicos, sea a través de una fusión o subdivisión de terrenos, toda vez que estas actuaciones, implican la generación de un nuevo predio, con dimensiones, deslindes y características diferentes, en tal sentido, el proyecto que en aquél se ejecute, debe desarrollarse aplicando las normas urbanísticas que dan cuenta de las características del nuevo predio, por tanto se trata de un nuevo proyecto en un nuevo predio. Circunstancia extensiva a los proyectos acogidos a las normas sobre conjunto armónico aprobados en dos o más predios.

4. Referente a la otra alternativa planteada esto es, de **rectificar los deslindes interiores de los predios**, cabe indicar que dicho procedimiento no está contemplado en la legislación de urbanismo y construcciones. Por lo anterior, si existiere discrepancia entre la situación real del predio y los datos consignados en el título de dominio vigente de las propiedades, el trámite para regularizar la situación, debe efectuarse ante la justicia ordinaria, estimándose que en este caso, podría proceder una modificación de proyecto en los términos previstos por la normativa vigente, siempre que no se genere un nuevo predio.

Saluda atentamente


LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano


OF/J/ MEB/ MLC

2386(47-11)

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 XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Contraloría Interna Minvu
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales 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. Sr. Mauricio Fuentes P
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU



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 4º 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 presente 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 PONCEA JIMENEZ
Jefa División de Desarrollo Urbano (S)

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.