

ARICA, 17 FEB. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 81

VISTOS:

- a) Ley 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado;
- b) Ley 16.391 que crea el MINVU;
- c) Ley 19.880, que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos del Estado;
- d) Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 13 de abril de 1976, y sus modificaciones, que aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- e) DDU 271 Circular ORD. N°0397 de fecha 23/07/2014;
- f) DDU 300 Circular ORD. N°0553 de fecha 09/12/2015;
- g) Carta de reclamación ingresada a la SEREMI MINVU de Arica y Parinacota con fecha 06 de Enero de 2025 por Douglas Bigno Ayala, Carolina Bigno Ayala, Misael Bigno Ayala, Ulises Bigno Ayala;
- h) Oficio Ordinario N°480 de fecha 09 de Enero de 2025 emitido por la SEREMI MINVU de Arica y Parinacota al Director de Obras Municipales de Arica, solicitando informe fundado al efecto conforme al art. 118 de la L.G.U.C;
- i) Lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- j) Ord. N°164, ingresado a esta Secretaría Regional con fecha 21 de enero de 2025 emitido por la Dirección de Obras Municipales de Arica, en respuesta a la solicitud de informe fundado requerido por esta SEREMI MINVU especificado en punto anterior;
- k) Ordinario 3327/2024 de fecha 18/12/2024 informa rechazo de solicitud de Rectificación de deslindes;
- l) La Resolución N°7 de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de toma de razón;
- m) Las facultades que me otorga el decreto supremo N°5 de 2 de febrero de 2024 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que designa a la suscrita como Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Arica y Parinacota.

CONSIDERANDO:

- a) Que, mediante carta ingresada a esta SEREMI MINVU de la Región de Arica y Parinacota con fecha 06 de enero de 2025, por Douglas Bigno Ayala, Carolina Bigno Ayala, Misael Bigno Ayala, Ulises Bigno Ayala, deduce reclamación en contra de la Dirección de Obras Municipales de Arica, en el marco de las disposiciones contenidas en los artículos 12° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, requiriendo pronunciamiento de esta Secretaría Regional Ministerial respecto al procedimiento empleado por la mencionada Dirección en cuanto al rechazo de la solicitud de Modificación de Deslindes de la propiedad ubicada en calle [REDACTED]; procedimiento invocado por el solicitante a la Dirección de Obras en virtud del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- b) Que, el reclamo presentado dice relación con el rechazo de solicitud de Modificación de Deslindes de la propiedad ubicada en [REDACTED], al dar por “No subsanadas” o “No Cumplidas” las observaciones N°1, 4 y 5 contenidas en el acta de observaciones emitido por la DOM en Ord. N°2732/2024 de fecha 15.10.2024.

Al respecto, los peticionarios observan lo siguiente:

1. *“El rechazo del expediente fue un acto arbitrario, toda vez que nosotros respondimos las observaciones señaladas en el oficio N°2732 en el plazo exigido y fue la Dirección de Obras quien no tomó en consideración nuestros argumentos o no los vio, ya que en nada se pronunció a lo señalado en ellos”.*
2. *“La solicitud nuestra dice claramente que es una Rectificación y no Modificación, por lo tanto, para acogernos a ese procedimiento, debimos presentar los antecedentes que está definido en las Circulares N°271 Título II Documentos: Solicitud firmada por los propietarios y arquitecto*

mediante declaración jurada simple; Original o copia autorizada de avalúo fiscal vigente; plano de rectificación de Deslindes y Memoria Explicativa, documentos que fueron acompañados en su oportunidad”.

3. “El Director de Obras en nada consideró lo señalado en las circulares N°271 y N°300 donde queda claramente establecido los conceptos de modificación y rectificación donde entre otras cosas dice rectificar: “corregir errores o defectos que se constate en la anotación de las medidas o cotas de los deslindes o de las superficies que derivan en la incorrecta descripción de los mismos”. Es esta la situación a la cual estamos dirigiéndose, toda vez que en las anotaciones no figura los deslindes ni cotas ni dimensiones, situación que se quiere corregir, y con esto no se está alterando la realidad física de algo que está hecho, sino que se persigue la indicación de sus medidas, sin que esto afecta ni vulnera los derechos de propiedad de los vecinos de los predios circundantes”.

- c) Que, el reclamo emitido por Douglas Bigno Ayala, Carolina Bigno Ayala, Misael Bigno Ayala, Ulises Bigno Ayala, ha sido presentado oportunamente dentro del plazo de 30 días estipulado en el artículo 118 de la LGUC, plazo que, conforme a la LGUC y a lo especificado en la DDU N°33 de fecha 09.03.1998; corresponde a días corridos.

Lo anterior, por cuanto el rechazo del permiso se notificó al arquitecto patrocinante el día 18.12.2024 vía Oficio de rechazo Ord. N°3327/2024 de la Unidad de Permisos de la DOM, quedando en registro el retiro del expediente el día 23/12/2024 por parte de don Douglas Bigno Ayala.

- d) Que, esta Secretaria Regional Ministerial dirigió oficio N°14 de fecha 09.01.2025 a la Dirección de Obras Municipales de Arica, requiriendo informe fundado conforme al Art. 118 de la LGUC, el que fue evacuado mediante Ord. N°164 de fecha 20.01.2025, en el cual se detalla la situación del caso según lo siguiente:

“Contenido del reclamo y argumentos

Primer lugar, respecto a la arbitrariedad reclamada, esto es el acto de rechazo y la no consideración de los argumentos esgrimidos por los propietarios y el arquitecto. Se puede mencionar en primer lugar que esta DOM respondió dentro de los plazos establecidos en la normativa, artículos 1.4.9. y 1.4.10 de la OGUC, como se deja claro en la cronología del proceso, es más, se da respuesta acelerada a través de correo electrónico hacia el arquitecto responsable, (en la solicitud no se incluyó correo del propietario) para que tomaran los resguardos del caso y encauzaran positivamente el proyecto.

En segundo lugar, el análisis de revisión del expediente solicitado se ajusta a las circulares DDU 271 Y 300, en el sentido que no existe un acto arbitrario, habiendo una justificación razonable para cada acto. Es importante recalcar que los permisos, aprobaciones y autorizaciones emitidas por los Directores de Obras Municipales gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, en conformidad del inciso final del artículo 3 de la ley 19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

En tercer lugar, sobre la solicitud de rectificación ingresada y a la que acompañaron todos los documentos relativos a la rectificación de deslinde, se puede mencionar que el oficio de observaciones Oficio Ord. N°2732 de fecha 15/10/2024, indicó claramente que luego de revisados los antecedentes y dado la situación particular del proyecto que expusieron, se informó que el trámite no correspondía, toda vez que no existían condiciones para su aprobación.

Luego en el correo electrónico al arquitecto Sr. Marco Díaz, de fecha 11/11/2024, se le comunica que la rectificación de deslinde es un proceso que se realiza en base a errores respecto de algo ya hecho, en este sentido se cita literalmente lo expuesto en la circular DDU 271 y 300 ya analizada.

A la delegación de que esta DOM no consideró la normativa vigente y descrita las DDU 271 y 300, que como se dijo establece los conceptos de modificación y rectificación de deslindes, constituye una alegación errada toda vez que en las anotaciones de registro de propiedad no figuran los deslindes ni cotas ni dimensiones, situaciones que los propietarios desean corregir.

Así las cosas, esta DOM señala tajantemente que desde el oficio de observaciones y posteriormente el envío del correo electrónico, no se hizo más que establecer e indicar las condiciones determinadas en las circulares DDU 271 y 300.

Ahora bien, se entiende que el propietario haya tenido una lectura errónea de la normativa y de ahí derive la presente reclamación. No obstante, esta DOM le hace saber al propietario la imposibilidad de dicha tramitación, aún más, esta disyuntiva es claramente sabida y entendida por los mismos propietarios, en la que señalan la inexistencia de deslindes.

Por lo tanto, no habiendo antecedentes que determinen, clarifiquen o permitan a esta dirección posicionar y delimitar los deslindes, esta DOM no puede proceder a rectificar deslindes inexistentes”.

- e) Que el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, **“a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.”**
- f) Que el artículo 12° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que **“La Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras. El reclamo deberá ser interpuesto en el plazo de 30 días, contados desde la notificación administrativa del reclamante, aplicándose en este caso el procedimiento previsto en el artículo 118”.**
- g) Que esta SEREMI se pronunciará específicamente sobre las materias sometidas a su conocimiento y resolución contenidas en el reclamo de marras, es decir, del rechazo y devolución del expediente de acuerdo con el Art. 1.4.9 de la OGUC, siendo el fundamento de la Dirección de Obras Municipales el que se mantienen las observaciones, y que no fueron subsanadas o aclaradas en un plazo indicado de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales.
- h) En relación con la observación N°1, *“se advierte que el proyecto que desea realizar conforme a lo normado en el artículo 67 de la LGUC e instruido por las DDU 271 y 300, corresponde a una modificación de deslinde, es de suma importancia que todos los documentos hagan mención al correcto trámite a realizar incluidos planos”.*

Al respecto, y en efecto, con base en los antecedentes del expediente y DDU 271 y 300, no corresponde la figura de rectificación puesto que no existen cotas o dimensiones susceptibles de ser rectificadas, asimismo, es importante mencionar que si bien la observación a dicho proyecto debe ser construida con base en los antecedentes y al tipo de proyecto específico presentado, en el análisis de esta SEREMI es posible determinar que la solicitud de rectificación presentada no corresponde debido a que no se ajusta a la normativa vigente, ya que de acuerdo con DDU 271 Literal II **Rectificación de Deslindes**, Inciso primero *“el objeto de la rectificación de deslindes sería “corregir las imperfecciones, errores o defectos” que se constaten en la anotación de las medidas o cotas de los deslindes o de la superficie de un predio, sea en el plano, memoria explicativa o cuadro de superficies, que derivan en la incorrecta descripción de los mismos”* (El subrayado y remarcado es propio). Adicionalmente a lo descrito y, en virtud de la no descripción de medidas o cotas de deslindes con los predios vecinos y con el espacio público, no está garantizado el resguardo a la no afectación de derechos a terceros en la aplicación de la rectificación que se solicita. En consecuencia, no es posible autorizar la rectificación objeto de esta reclamación.

- i) En relación con la observación N°4, *“Debe cumplir con el N°2.1 de la DDU 271, Adjuntando declaración jurada simple de cada uno de los propietarios de los terrenos involucrados o potencialmente afectados, como titulares de dominio de los mismos, en los términos señalados en inciso 2° del Art. 1.2.2 de la OGUC”.*

Al respecto, la DDU 271 numeral 2 literal II. Rectificación de deslindes inciso segundo, establece para una solicitud de autorización los siguientes documentos:

- Solicitud firmada por el propietario del predio 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.
- Original o copia autorizada ante Notario, del certificado de avalúo fiscal vigente.
- Plano de rectificación de deslindes a una escala adecuada para su comprensión con: la 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 de su superficie, graficación de la situación rectificada, consignando las medidas de los deslindes que se rectifican o de la superficie del predio o del cálculo matemático de esta última, 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 rectificación de deslindes, especificando con claridad los errores que se rectifican.

Sin embargo, como ya se estableció en literal h) de este documento, la solicitud de rectificación de deslindes no se enmarca en lo establecido en DDU 271 y 300, por lo que no corresponde una rectificación de deslindes de acuerdo con los antecedentes presentados. Asimismo, en el análisis de estos, lo que corresponde es una solicitud modificación y con relación a ello se solicitan los antecedentes que se informan en observación N°4.

- j) En relación con la observación N°5, “Debe incorporar una memoria explicativa de modificación de deslindes, especificando debidamente la situación que desea modificar. Conforme a lo establecido en la DDU 271 y 300 corresponde denominar a los predios como **situación existente** (plano archivado o realidad jurídica) y **situación modificada** (realidad física)”.

Al respecto, la DDU 271 numeral 2 literal II. Rectificación de deslindes inciso segundo, establece para una solicitud de autorización los siguientes documentos:

- Solicitud firmada por el propietario del predio 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.
- Original o copia autorizada ante Notario, del certificado de avalúo fiscal vigente.
- Plano de rectificación de deslindes a una escala adecuada para su comprensión con: la 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 de su superficie, graficación de la situación rectificada, consignando las medidas de los deslindes que se rectifican o de la superficie del predio o del calculo matemático de esta última, 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 rectificación de deslindes, especificando con claridad los errores que se rectifican.

Sin embargo, como ya se estableció en literal h) de este documento, la solicitud de rectificación de deslindes no se enmarca en lo establecido en DDU 271 y 300, por lo que no corresponde una rectificación de deslindes de acuerdo con los antecedentes presentados. Asimismo, en el análisis de estos, lo que corresponde es una solicitud modificación y con relación a ello se solicitan los antecedentes que se informan en observación N°5.

RESOLUCIÓN:

1. **NO SE ACOGE LA RECLAMACIÓN** presentada por Douglas Bigno Ayala, Carolina Bigno Ayala, Misael Bigno Ayala, Ulises Bigno Ayala, en contra de la decisión de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Arica, contenida en oficio N°3327/2024 de fecha 18/12/2024.
2. **NOTIFIQUESE**, mediante carta certificada o correo electrónico al reclamante.
3. Sirva esta resolución como atento y suficiente oficio conductor.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE.

ROMINA FARIAS PEREZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

AAA/ARK/PVR

DISTRIBUCIÓN:

- DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ARICA
- DDUI ARALVARADO@MINVU.CL CC ARIOSK@MINVU.CL CC KDIAZ@MINVU.CL
- UNIDAD JURIDICA SEREMI MINVU REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA
- OFICINA DE PARTES
- DOUGLAS BIGNO AYALA - ULISES BIGNO AYALA - MISAEL BIGNO AYALA - CAROLINA BIGNO AYALA -