



ORD :: 168

Int: 60

ANT :: Carta de fecha 22 de marzo de 2024 de Nataly Molina Donoso a SEREMI MINVU O'Higgins.

MAT :: **San Vicente de Tagua Tagua: artículo 4° L.G.U.C.** pronunciamiento respecto a modificación o rectificación de deslindes, y artículo 67° L.G.U.C.

ADJ :: S/A.

Rancagua, 24 ENE 2025

A: **NATALY MOLINA DONOSO** ✓

**MÓNICA CABEZAS VARGAS**

Directora de Obras de la I. Municipalidad de San Vicente de Tagua Tagua ✓

DE: **LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**

Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo ✓  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Esta Secretaria Regional Ministerial, junto con saludarla, ha recibido su carta citada en el ANT., mediante el cual, se solicita un pronunciamiento respecto si las Direcciones de Obras Municipales tienen facultad de aprobar el aumento de superficie de un predio urbano al sufrir una modificación de deslindes por cuanto no queda clara la aplicación de ello en el artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.), ni en la DDU 271 y DDU 300 del MINVU.

En respuesta a su solicitud se adjunta la respuesta respectiva de acuerdo con lo siguiente:

#### Análisis

1. El artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala que los proyectos de 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. Además, indica que 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.
2. De acuerdo a lo anterior, existen dos procedimientos de competencia de las Direcciones de Obras Municipales: a) rectificación de deslindes y, b) modificación de deslindes.

3. Una rectificación de deslinde, según la DDU N° 271/2014 modificada por la DDU 300/2015 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, corresponde a 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 superficie, que derivan en la incorrecta descripción de los mismos, y tales correcciones se efectúan respecto "de algo ya hecho", de lo que se desprende que **por la vía de la rectificación de deslindes no se podría alterar la realidad física del predio, sino únicamente la descripción de sus deslindes.**
4. Por otro lado, la Circular de Desarrollo Urbano ya señalada, indica que la autorización de modificación de deslindes sólo podrá otorgarse en tanto no afecte los derechos de terceros en concordancia con el Dictamen N° 77.979/2014 de la C.G.R., es por ello que, deberán concurrir con su declaración jurada todos los propietarios de los predios involucrados, es decir, de aquellos predios con los que se comparte algún deslinde que se pretende modificar y, en caso que no concurren todos los propietarios de los predios vecinos afectados, corresponderá que el Director de Obras Municipales se exima de dar su autorización. Sin embargo, el artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones no establece facultades con respecto a la "superficie del predio", sino sólo a los deslindes.
5. El Dictamen N° 087449N15 de fecha 04 de noviembre de 2015 de la C.G.R. explica con mayor claridad que *"a través de la mencionada DDU N° 271, la antedicha División de Desarrollo Urbano determinó, en resumen, que la tramitación de solicitudes de modificación de deslindes podrá ser requerida **cuando se verifiquen inconsistencias entre la realidad jurídica de un predio (planos, escrituras, inscripciones) con su realidad física, a objeto de concordarlas**".*
6. En ese sentido existe jurisprudencia en el Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Peralillo Rol N° V-62-2021 y Corte de Apelaciones de Rancagua Rol I. Corte 1146-2022, el cual en resumen señala; *"el fallo cita el artículo 67° y 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, este último precepto que establece la facultad de la D.O.M. para dar aprobación a las modificaciones de deslindes, y colige que tal normativa sólo tiene aplicación para los inmuebles urbanos que quedan sujetos a la vigilancia de las Direcciones de Obras Municipales, y no aplica a la situación de inmuebles rurales como es el caso de autos. **Además, puntualiza que tales normas no limitan el actuar de la D.O.M. a áreas urbanas, sino que también en cuanto la facultan a rectificar deslindes y no superficies de***



biene raíces. En consecuencia, se estima que; *con lo pretendido se podían afectar derechos de terceros, quienes no han sido emplazados en juicio*". (<https://www.diarioconstitucional.cl/2023/03/15/direccion-de-obras-municipales-no-esta-facultada-legalmente-para-aprobar-una-modificacion-de-superficie-predial-de-un-terreno-agricola/>).

En virtud de las disposiciones antes descritas, circulares, dictámenes y jurisprudencia sobre la materia, esta Secretaria Regional Ministerial, espera haber aclarado el alcance del artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en cuanto a las competencias de las Direcciones de Obras Municipales.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted;

  
**LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

  
V° B° Sección Jurídica

PMDR / ARC

Distribución:

- Destinatario ([natymolina.d@gmail.com](mailto:natymolina.d@gmail.com), celular: 968439076).
- Copia a D.O.M. de San Vicente de Tagua Tagua (Calle Tagua Tagua N° 222, San Vicente de Tagua Tagua).
- Archivo Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins.
- Archivo Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins.
- Archivo ARC 353-2025