

DDU 271

CIRCULAR ORD. N° 0397 /

**Versión modificada por
Circular Ord. N° 0553,
de 09.12.2015, DDU 300,
emitida en cumplimiento
de lo instruido por
Contraloría General de la
República mediante
dictamen N° 87.449 de
04.11.2015**

MAT.: Modificación al artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones por la Ley N°20.703 (D.O. 05.11.2013) que incorporó las autorizaciones de modificación y rectificación de deslindes. Deja sin efecto circulares.

**DISPOSICIONES GENERALES, PERMISOS,
APROBACIONES.**

SANTIAGO, 23 JUL. 2014

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Conforme a lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), se ha considerado necesario emitir la presente circular, con el objeto de impartir instrucciones para la aplicación de las modificaciones introducidas por la Ley N°20.703 a la LGUC, específicamente a su artículo 67, en el que se incorporaron, conjuntamente con las autorizaciones que otorga el Director de Obras Municipales (DOM) a los proyectos de subdivisión, loteos y urbanización, nuevas autorizaciones, a saber, modificación de deslindes y rectificación de deslindes.

Así, el artículo 67 vigente en la LGUC establece:

"Artículo 67°.- 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."

Por lo anterior, a partir de la entrada en vigor de la Ley N°20.703, es decir, desde del 5 de Noviembre de 2013, las Direcciones de Obras Municipales pueden recibir solicitudes de modificación o de rectificación de deslindes, correspondiendo que se examine la misma, al tenor de las atribuciones que le ha otorgado la aludida ley, con apego estricto a sus disposiciones, particularmente en lo que dice relación con la no afectación de derechos de terceros.

2. En consideración a que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) aún no ha establecido los requerimientos mínimos y procedimientos para la presentación y eventual autorización de las solicitudes de modificación o de rectificación de deslindes ante las DOM, se ha estimado necesario sentar algunos criterios para la aplicación de la norma, teniendo como base la historia de la ley y lo establecido en el artículo 67 de la LGUC.

I. **Modificación de deslindes**

~~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.~~

El artículo 67 de la LGUC, cuando se refiere a esta actuación, hace explícita referencia a que la autorización podrá otorgarse, en tanto no afecte los derechos de terceros, en concordancia con lo dictaminado anteriormente por la Contraloría General de la República (Dictamen N°77.979/2013). Dado que los predios contiguos al que motiva la solicitud de modificación de deslindes, también pudieran ser afectados por las nuevas medidas en los deslindes comunes, corresponderá que en la solicitud de autorización que se presente a la Dirección de Obras Municipales, concurren con su declaración jurada todos los propietarios de los predios involucrados, **esto es, de aquellos predios con los que se comparte algún deslinde que se pretende modificar.**

~~Requisitos a cumplir~~ **Solicitud de autorización**

~~Para solicitar la autorización de modificación de deslindes, corresponderá que se adjunten a la solicitud los antecedentes que permitan al DOM verificar que la modificación propuesta se ajuste estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador, y que no afecte los derechos de terceros.~~

~~Conjuntamente con lo indicado, se sugiere acompañar los siguientes antecedentes:~~

- 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.

En la circunstancia que no concurren en la solicitud todos los propietarios de los predios vecinos afectados, corresponderá que el DOM se exima de dar su autorización, en atención a posibles perjuicios a terceros, en concordancia con lo establecido en el inciso primero del artículo 67 de la LGUC.

La solicitud de modificación de deslindes regulada en el artículo 67 de la LGUC, es sin perjuicio de la facultad que le asiste al interesado de recurrir a la justicia ordinaria a efectos que en esa instancia se resuelva el asunto.

Derechos municipales

En relación con los derechos municipales, cabe subrayar que la Ley N°20.703, modificó el artículo 130 de la LGUC, contemplando para la tramitación de modificación de deslindes que el derecho municipal corresponderá al 2,0% del avalúo fiscal de la parte modificada del terreno, equivalente a la superficie que se suma o se resta al mismo.

II. Rectificación de Deslindes

~~La rectificación de deslindes podrá ser requerida cuando se constaten errores manifiestos 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, lo que derivaría en la incorrecta descripción de los mismos, por ejemplo, se anotó 20,80 metros y la medida correcta es de 20.08 metros, pero no altera su realidad física.~~

~~Requisitos a cumplir~~ **Solicitud de autorización**

~~Cuando se solicite autorización para la rectificación de deslindes de un predio, corresponderá que se adjunten los antecedentes necesarios que permitan al DOM ponderar que la rectificación de deslindes solicitada se~~

Asimismo, en caso que los predios tengan edificaciones con recepción definitiva o cuenten con permisos de edificación vigentes, el Director de Obras Municipales debe verificar que la modificación de deslindes no implique una vulneración de las normas urbanísticas con las que se otorgó la recepción o se aprobó el permiso.

En atención a la definición del verbo "rectificar" contenida en el Diccionario de la Real Academia Española, 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 superficie, que derivan en la incorrecta descripción de los mismos. La mencionada definición de la acción de rectificar agrega que 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.

A la espera de la reglamentación de esta materia en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con el objeto de facilitar la aplicación de una norma legal que se encuentra vigente, esta División sugiere que las solicitudes sean presentadas adjuntando los siguientes documentos, que permitirían al DOM verificar que la rectificación tiene por objeto corregir imperfecciones, errores o defectos en la descripción de los deslindes de un predio, sin alterar su realidad física:

~~debe a errores de transcripción en las medidas de sus deslindes o superficie o en el cálculo matemático de esta última.~~

~~Conjuntamente con lo anterior, se sugiere acompañar los siguientes antecedentes:~~

- 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.

Derechos Municipales

En consideración que para el caso de las rectificaciones de deslindes la ley no contempló un pago específico, corresponderá se le aplique, como derecho municipal, el numeral 9 del artículo 130 de la LGUC equivalente a 1 Cuota de ahorro CORVI.

3. En otro orden de materias, cabe hacer presente que a estas solicitudes también les es aplicable lo dispuesto en el inciso final del artículo 1.2.2. de la OGUC. Por tanto, no es competencia del Director de Obras Municipales estudiar los títulos de dominio de las propiedades, ni requerir mayores antecedentes sobre escrituras o inscripciones, lo anterior, en atención a que esta responsabilidad recae exclusivamente en el propietario.
4. Finalmente y en acuerdo con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 67 de la LGUC, 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.

5. **Vigencia de Circulares de la División de Desarrollo Urbano vinculadas con el tema.**

Atendidos los cambios normativos introducidos por la Ley N°20.703, al artículo 67 de la LGUC, cúpleme informar que se dejan sin efecto las siguientes Circulares:

- Circular Ord. N°0823 del 3 de septiembre 1997, DDU 18.
- Circular Ord. N°1022 del 3 diciembre 2007, DDU-Específica 95/2007 numeral 4.
- Circular Ord. N°0701 del 4 septiembre 2009, DDU-Específica N°46/2009.

Saluda atentamente a Ud.,



PABLO CONTRUCCI LIRA

Jefe División de Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9 (*)	22	23 (*)	32	33	35	54	57	59
61	72 (*)	75	76	77	78	82	84	87	91
95 (*)	96	105	107	109	110	112	114	115	116
117	118	123	124	126	127	129	130	132	133
135	137	138	143	144	147	148	149	155	156
157	158	160	161	163	164	165	166	168	169
170	171	172	174	175	176	178 (*)	179	180	181 (*)
182	184	185	186	188	189	191	192	194	195
197	198	199	201	202	203	204	205	206	207
208	210	212	215	216	217	218	219	220	221
222	223	224	225	226	227	229	230	231	232
233	234	235	236	237	238	239	240	241	242
244	245	246	247	248	249	250	251	252	253
254	255	256	257	258	260	261	262	263	264
265	266	267	268	269	270				

(*): Ver Circular **DDU 160** y Circular **DDU 220**.

APC/MSB/MCA/MLC

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. 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. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitana).
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. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Archivo D.D.U.
24. Oficina de Partes D.D.U.
25. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.