

DDU 300

CIRCULAR ORD. N° 0553 /

ANT.: Dictamen de Contraloría General de la República N° 87.449 de 04.11.2015.

MAT.: Modifica Circular Ord. N° 0397, de 23.07.2014, DDU 271, referida a las autorizaciones de modificación y rectificación de deslindes. Complementa Circular Ord. N° 1022, de 03.12.2007, DDU-ESPECÍFICA N° 95/2007, en lo que respecta a la modificación de deslindes de predios en los que se emplaza un proyecto acogido a conjunto armónico.

DISPOSICIONES GENERALES; PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES.

SANTIAGO, 09 DIC. 2015

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. En virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en atención a lo señalado por la Contraloría General de la República en el Dictamen N° 87.449 de 4 de noviembre de 2015, se procede a emitir la presente Circular, con el objeto de dar cumplimiento a lo instruido por el Órgano Contralor en el referido dictamen, modificando la Circular Ord. N° 0397, de 23.07.2014, DDU 271. Asimismo, se complementa la Circular Ord. N° 1022, de 03.12.2007, DDU-ESPECÍFICA N° 95/2007, en lo que respecta a la modificación de deslindes de predios en los que se emplaza un proyecto acogido a conjunto armónico.
2. De acuerdo a lo anterior, se transcribe a continuación, en lo que interesa, el Dictamen N° 87.449 de 04.11.2015, de Contraloría General de la República:

"Luego, es menester apuntar 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" y que la rectificación de deslindes corresponderá "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."

Ahora bien, del examen de las disposiciones señaladas, esto es los artículos 24, letra a), N° 1, de la LOCM y 67 de la LGUC, aparece que su tenor no considera las condiciones aludidas por la citada DDU N° 271 para la procedencia de la modificación o rectificación de deslindes."

Asimismo, luego del análisis de la historia de la ley N° 20.703, el dictamen señala:

"En mérito de lo expresado, cabe concluir que no se advierte que el legislador hubiere excluido, de entre los supuestos en que puede tener lugar la modificación de deslindes, la hipótesis a la que aluden los requirentes en su presentación, sin perjuicio de que su procedencia en el caso concreto habrá de ser determinada por la atingente dirección de obras municipales, en la medida de que con esa actuación no se afecten derechos de terceros, y a la luz de la situación de hecho y la normativa aplicable al efecto.

3. En consecuencia, conforme al citado dictamen, se modifica la Circular Ord. N° 0397, de 23.07.2014, **DDU 271**, en los siguientes términos:

a. Se elimina el primer párrafo del punto "**I. Modificación de deslindes**" del numeral 2, que disponía:

"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".

b. Se modifica el segundo párrafo del punto "**I. Modificación de deslindes**" del numeral 2, agregando antes del punto final la siguiente frase "*, esto es, de aquellos predios con los que se comparte algún deslinde que se pretende modificar*".

c. Se modifica el título **Requisitos a cumplir** del punto "**I. Modificación de deslindes**" del numeral 2, por **Solicitud de autorización**.

d. Se reemplazan los dos primeros párrafos del nuevo apartado "**Solicitud de autorización**" del punto "**I. Modificación de deslindes**", por los siguientes:

"En concordancia con lo establecido en el artículo 67 de la LGUC, 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 ajusta estrictamente a los trazados y normas que consulta el Plan Regulador, y que no afecta los derechos de terceros.

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 contar con los antecedentes necesarios para verificar el cumplimiento de la normativa aplicable:"

e. Se agrega, antes del párrafo final del nuevo apartado "**Solicitud de autorización**" del punto "**I. Modificación de deslindes**", el siguiente párrafo nuevo:

"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."

- f. Se modifica el primer párrafo del punto **"II. Rectificación de deslindes"** del numeral 2, por el siguiente:

"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."

- g. Se modifica el título **Requisitos a cumplir** del punto **"II. Rectificación de deslindes"** del numeral 2, por **Solicitud de autorización**.

- h. Se reemplazan los dos primeros párrafos del nuevo apartado **"Solicitud de autorización"** del punto **"II. Rectificación de deslindes"**, por el siguiente:

"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:"

4. En cuanto a la Circular Ord. Nº 1022, de 03.12.2007, **DDU-ESPECÍFICA Nº 95/2007**, se agrega el siguiente numeral 5 (nuevo), respecto de la modificación de deslindes de predios en los que se emplaza un proyecto acogido a conjunto armónico:

- "5.** *Lo señalado en el punto precedente no obsta a la posibilidad de autorizar una modificación o rectificación de deslindes, en conformidad a lo establecido en el artículo 67 de la LGUC, en el entendido que con dicha autorización no se genera un nuevo predio.*

Con todo, si se trata de predios que cuentan con proyecto aprobado y especialmente cuando se trata de un proyecto acogido a las normas sobre conjunto armónico aprobado en dos o más predios, el Director de Obras Municipales debe verificar que la modificación de deslindes no implique una vulneración de las normas urbanísticas en virtud de las

cuales se otorgó el permiso ni las condiciones que le permitieron al proyecto acogerse a las normas de conjunto armónico.

En caso que se verifiquen tales vulneraciones, el Director de Obras Municipales debe rechazar la modificación de deslindes, salvo que el titular del permiso haya solicitado conjuntamente una modificación de proyecto para ajustarlo a la nueva realidad del predio. "

Saluda atentamente a Usted,



PAOLO CONTRUCCI LIRA
JEFE División de Desarrollo Urbano

JAV / GGZ

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII, XIV, 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. 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. Instituto Nacional de Estadísticas.
17. Cámara Chilena de la Construcción.
18. Instituto de la Construcción.
19. Colegio de Arquitectos de Chile.
20. Asociación Chilena de Municipalidades.
21. Biblioteca MINVU.
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU; Ley 20.285, artículo 7, letra g.