



ORD.: N° **55-1614--** /

ANT.: -Carta ingresada a oficina de partes SEREMI MINVU el 21 de abril de 2017 por Verónica Mellado y otros

-Oficio ORD N°1136 de 2017 DOM Viña del Mar

MAT.: Pronunciamiento respecto de modificación de deslindes sector Los Pinos de Reñaca, comuna de Viña del Mar. Art. 4 LGUC

VALPARAISO, **-6 JUN 2017**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAISO**

A : VERÓNICA DE LA PAZ MELLADO

1. Mediante carta citada en el antecedentes, se expone la situación de la tramitación de expediente N°15654 de 2016 relativo a la solicitud de modificación de deslindes para el predio individualizado como Lote N°40, ubicado en calle Puyehue N°1505, rol avalúo 7004-14, sector Los Pinos de Reñaca, de la comuna de Viña del Mar. De acuerdo a ello, se solicita a esta SEREMI MINVU precisar, por una parte, las exigencias establecidas para una modificación de deslindes en relación particularmente a las declaraciones juradas que deben ser emitidas por los propietarios de los predios involucrados y por otra, señalar observaciones atinentes de incluir en la tramitación.
2. En relación al caso expuesto, atendido el hecho de que, a la fecha, la referida DOM de Viña del Mar no se habría pronunciado, se le solicitó a esa DOM mediante nuestro oficio ORD N°1188 del 28 de abril 2017, resolver la solicitud en el más breve plazo, considerando que este se encuentra largamente excedido conforme lo establecido en los artículos 1.4.9 y 1.4.10 de la OGUC. Se solicitaba asimismo, informar a esa DOM respecto de los resultados de dicha gestión, considerando para ello lo establecido en las circulares DDU 271 y DDU 300 emitidas por la División de Desarrollo Urbano MINVU.
3. En respuesta a nuestra solicitud esa DOM, emitió su oficio ORD N°1136 de fecha 22 de mayo de 2017 en el cual, en lugar de informar respecto del resultado de la tramitación, ha procedido a exponer la problemática que se genera en tramitaciones como las de la especie, en la cuales, según se indica, para efectos de verificar la no afectación de terceros exigida por el artículo 67 de la LGUC, no bastaría con la sola concurrencia de la declaración jurada de los propietarios de predios con deslindes comunes sino de todos los propietarios de la manzana, dado que lo contrario podría afectar derechos de terceros emplazados en la misma.

Señala además esa DOM en su oficio, que la gestión solicitada, mediante la cual se incorporan las dimensiones de los deslindes del predio, desde una situación originada mediante el plano de subdivisión de la Hacienda de Reñaca, aprobado por decreto N°125 de 1954 del Ministerio de Agricultura, que no contiene información de dimensiones de deslindes más que su superficie aproximada,

trataría en el fondo de una asignación de deslindes, ante lo cual cabría atender lo planteado por Contraloría General de la República en su dictamen N°3958 de 2015 según el cual el legislador no ha entregado facultades a los municipios la facultad de certificar deslindes de propiedades, mas sí para rectificar o modificarlos.

4. Se adjunta al informe del DOM, el expediente de tramitación el cual incluye lo siguiente:
 - 4.1 Solicitud firmada por propietario del terreno y arquitecto
 - 4.2 Declaración jurada simple de cada uno de los propietarios de los terrenos involucrados o potencialmente afectados
 - 4.3 Copia del plano archivado en el CBR de la situación original del predio.
 - 4.4 Certificado de avalúo fiscal.
 - 4.5 Plano de la situación existente
 - 4.6 Memoria explicativa
5. Al tenor de lo expuesto, y considerando que el decreto que modifica la OGUC en orden a reglamentar la normativa expuesta, vigente desde el año 2013 a través de la ley 20703, se encuentra en tramitación, corresponde verificar en el ingreso, el cumplimiento de lo establecido en el artículo 67 de la LGUC y el cumplimiento de las instrucciones emanadas en las circulares DDU N°271 y DDU N°300 que regulan la materia:

Al respecto el artículo 67 de la LGUC establece lo siguiente:

“...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...”

Por su parte la circular DDU N°271 modificada por la circular DDU N°300 señala lo siguiente:

“...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...”

...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:

- *...Solicitud firmada por el propietario del terreno y el arquitecto...*
- *...Declaración jurada simple de cada uno de los propietarios de los terrenos involucrados...*

- ...Copia del plano archivado en el Conservado de Bienes Raíces...
 - ...Original o copia... del certificado de avalúo fiscal...
 - *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 del lugar, que faciliten su ubicación..."*
 - ...memoria explicativa..."
6. Atendida la normativa e instrucciones expuestas, y en respuesta a lo solicitado, cabe señalar que no obstante la circular DDU 271 modificada por la circular DDU 300, señala que la concurrencia de los propietarios con las declaraciones juradas es necesaria para aquellos predios con los que se comparte algún deslinde que se pretende modificar, es oportuno señalar que por exigencia de la propia Ley, la modificación de deslindes no debe afectar derechos de terceros, ante lo cual la referida circular exige además que se incorporen los antecedentes que permitan al DOM verificar tal situación. En tal contexto corresponde, que en caso de que se verifique que la propuesta de modificación de deslindes afecte derechos de terceros, el DOM comunique tal situación al solicitante en los términos establecidos en el artículo 1.4.9 de la OGUC, aún si el patrocinante de la solicitud de modificación de deslindes hubiere incorporado en el expediente la declaración jurada de los propietarios de los terrenos que comparten deslinde con la propiedad que se acoge a la tramitación de marras, en cuyo caso , dentro de la actuación regulada a través del artículo 1.4.9 de la OGUC, debe señalarse las normas supuestamente incumplidas en base a documentación que determine fehacientemente que se incurre en una afectación de derechos de terceros, lo que, de los antecedentes informados por el DOM no ha sido posible corroborar.
7. En base a lo anterior, no resulta atendible el planteamiento expuesto por el DOM de Viña en su oficio ORD N°1136 de 2017, en orden requerir la concurrencia con su declaración jurada a todos los propietarios de los predios de la manzana por cuanto no se aprecia exactamente cómo podría afectarse el derecho de un tercero no colindante.
8. En otro orden de ideas, es posible apreciar que los contenidos del plano de modificación de deslindes, lámina 1 de 1, no responden al requerimiento de la circular citada, dado que no se grafica una situación existente y la situación modificada que permita apreciar las modificaciones, asunto que también debe ser ponderado por la DOM en el marco de su actuación.


9. No obstante lo señalado en los puntos 7 y 8 anteriores, corresponde que esa DOM emita su pronunciamiento al interesado, dado que, según se aprecia de los antecedentes, no se han observado el procedimiento y plazos establecidos en los artículos 1.4.9 y 1.4.10 de la OGUC, todo lo cual se solicita en virtud de lo establecido en el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a Ud.,



MVVD/FZV

RODRIGO URIBE BARAHONA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO



DISTRIBUCION

- Destinatario
- Copia a DOM Viña del Mar
- Archivo
- Oficina de Partes
- **Publicar Transparencia**

SI () NO ()