

+ DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.Nº 1420 /

ANT.: Ingreso reclamación Sra. Pamela Ramirez Bazaes de fecha 08.04.2024.

MAT.: Se pronuncia y no acoge reclamo por rechazo DOM a Solicitud de Rectificación de deslindes Expediente N°357 de fecha 12.10.2023.

VALPARAÍSO, 29 JUL. 2025

**DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO**

**A : PAMELA RAMIREZ BAZAES
ARQUITECTA PATROCINANTE**

Junto con saludar, informo a UD. que se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, su reclamación, por "Rechazo a solicitud de Rectificación de Deslindes Expediente N°357 de fecha 12.10.2023", solicitando la revisión, de acuerdo con el Artículo 118 de la LGUC, el Acta de Rechazo (sin número de folio) de fecha 15.03.2024, emitida por la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Limache:

Conforme con lo anterior, se hará una reseña cronológica de la situación del predio en cuestión, en relación con los antecedentes recabados.

- El predio, motivo del reclamo, se ubica en la calle Condell N°52, rol de avalúo 41-21, ubicado en la cuadrícula fundacional de la comuna.
- Predio mantiene una Servidumbre de Tránsito en favor del Lote Rol 41-36, inscrita a Fojas 90, N°115, del Registro de Propiedad del año 1994 del CBR de Limache, de ancho 4.00 metros.
- El Certificado de Avalúo Detallado, emitido por el SII, establece que la propiedad representa una **superficie de 512 m2** de terreno con 189 m2 construidos, con un avalúo total de \$ 107.839.630.
- El dueño original de la propiedad era el Sr. Sergio Humberto Castellaro Viscarro.
- Sucedieron al Sr. Sergio Castellaro, tres hijos, Don Sergio, Doña Jenny y Don Adolfo Castellaro Sherrington, quienes heredaron, en partes iguales, el inmueble. (sucesión hereditaria)
- Los propietarios del inmueble hoy, según los antecedentes, son Doña Jenny Castellaro Sherrington, quien compra la parte de la herencia de su hermano Sergio Castellaro Sherrington, quedando con la parte suya y con la parte adquirida, es decir con dos tercios de la propiedad y, posteriormente, Don Javier Castellaro Castellaro, hijo de Doña Jenny Castellaro Sherrington y nieto de Don Sergio Castellaro Viscarro, compra la parte de la herencia de Adolfo Castellaro Sherrington, quedando con un tercio de la propiedad.



- Doña Jenny Castellaro representa su dominio de propiedad inscrito a Fojas 1348 N°1147 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022.
- Don Javier Castellaro Castellaro representa su dominio de propiedad inscrito a Fojas 1347 vta, N°1146 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Limache correspondiente al año 2022.
- No hay registro de Plano archivado en el CBR correspondiente, que grafique y respalde la situación actual.
- Su historia reciente, indica que hasta el año 2021, funcionó, en el predio, un Jardín Infantil, que era una extensión del establecimiento educacional que funcionaba en el terreno adyacente y que se emplaza adosado al deslinde oriente del terreno motivo de este Informe.
- En el año 2021, se demuele, sin autorización municipal, toda la construcción correspondiente al inmueble de 189 m2 existente en el predio rol de avalúo 41-21 donde funcionaba el jardín infantil.
- En el año 2022, se inicia una construcción, también sin permiso de obras, la cual fue paralizada por la DOM, según antecedentes verbales entregados por la solicitante, quedando el lugar sin uso ni moradores al no existir ningún recinto que lo permitiera.
- Hoy, el terreno de 512 m2 aproximadamente, según certificado de avalúo detallado, presenta vestigios de la obra en construcción, detenida por la DOM, la Servidumbre que funciona de manera expedita para el lote Rol 41-36 y la fachada del inmueble que enfrenta calle Condell.

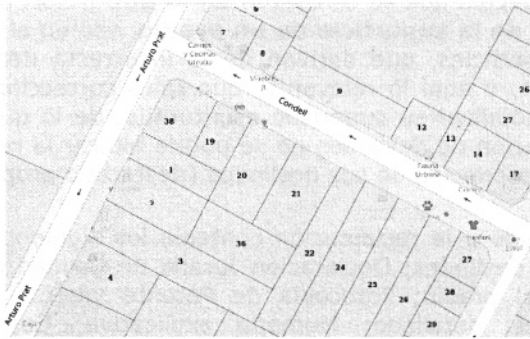
Acontecimientos del caso reclamado:

- Con fecha 12.10.2023 ingresa a la DOM de Limache, Expediente N°357 referido a una solicitud de "Rectificación de Deslindes", con documentos firmados por los propietarios del predio (madre e hijo).
- Con fecha 26.12.2023, DOM emite Acta de Observaciones a Expediente N°357.
- Con fecha 19.02.2024, se ingresó la respuesta a las observaciones realizadas por la DOM.
- Con fecha 15.03.2024 la DOM emite Acta de Rechazo al Expediente N°357 por no subsanar dos de las siete observaciones realizadas.
- Con fecha 08.04.2024, ingresa reclamación por Artículo 12 y 118 de la LGUC a SEREMI MINVU. Reclamo dentro de plazo.
- Con fecha 25.04.2024 se emite Ord N°914 solicitando al DOM su Informe respecto a los motivos del acto administrativo reclamado por artículo 12 LGUC.
- Sra. Pamela Ramirez, con fecha 15.04.2025 solicita, por correo, información respecto de su caso.
- Se solicita a DOM, vía correo de fecha 21.04.2025, información respecto a la no respuesta al Ord N°914, solicitando información de manera urgente.
- Con fecha 23.04.2025, se recibe correo electrónico de DOM de Limache.
- Con fecha 09.05.2025 el profesional arquitecto del Depto. DUI de esta SEREMI, realiza visita a terreno, para reconocer situación reclamada.
- Con fecha 09.05.2025 se recibe vía correo electrónico copia de Ord N°147/2024 fechado el 14.05.2024 en el cual se da respuesta a ORD N°914 del 25.04.2024. (no existe registro en nuestro sistema del ingreso de este documento).

Visita a terreno e inspección de los deslindes.



- Deslinde oriente con propiedad predio Rol 41-22.
Deslinde cuenta con una edificación adosada en dos pisos, y un muro lineal por todo su largo. Se observa construcción de larga data.
- Deslinde poniente con propiedad predio Rol 41-20.
Se observa edificación adosada de un piso y un muro mixto de albañilería y pandereta en la misma proyección lineal.
- Deslinde sur con propiedad predio Rol 41-36.
Este deslinde funciona como acceso, a través de una servidumbre de paso de 4 m de ancho, para el lote Rol 41-36. Por esto, el deslinde Sur se conforma por un portón metálico, y un muro de 40 cms de espesor por el resto de extensión compartida, no existiendo controversia en la linealidad de ambos componentes respecto de la conformación del deslinde Sur.
- Deslinde Norte calle Condell
Este deslinde conserva la Línea Oficial que era fachada del jardín infantil, aun sin demoler, por lo que el deslinde norte no se ha intervenido.



Plano de Roles SII.

Se aprecia la conformación de cada lote en la Manzana 41 del casco histórico de la comuna de Limache.

1. En virtud de lo anterior, concretamente se solicita pronunciamiento según lo establecido en Art. 118° sobre las siguientes materias:
 - Validez y legalidad del rechazo a expediente de Rectificación de Deslindes N°357 de fecha 12.10.2023, emitido por la DOM de Limache por medio de Acta de Rechazo S/N de fecha 15.03.2024.
2. Se realizó consulta a la Dirección Obras de Limache a través de Ord N°914 de fecha 25.04.2024 solicitando su Informe.
Se reitera la solicitud por medio de correo electrónico de fecha 21.04.2025.
Se recibe correo del DOM, de fecha 23.04.2025, indicando que: "la observación de Rechazo hace referencia a que no se acredita dominio del bien raíz, solo dominio de derechos sobre el predio."
Posteriormente, la Dirección Obras de Limache a través de correo electrónico de fecha 09.05.2025 entrega información con respecto a rechazo expediente DOM N°357 de fecha 12.10.2023 enviando Oficio Ord N°147 de fecha 14.05.2024, en respuesta a Ord. N°914, pero del cual no existen registros de ingreso en nuestro sistema de Oficina de Partes digital.



3. El Ord. DOM N°147 de fecha 14.05.2024 enviado por la Dirección de Obras municipales y recibido en esta seremi con fecha 09.05.2025 vía correo electrónico, señala, respecto de las observaciones sin resolver del Expediente N°357, lo siguiente:

3.1.1 Observación 1 se mantiene: "DESLINDE PONIENTE NO CUENTA CON MEDIDA, NO ADJUNTA DOCUMENTACIÓN QUE LA ACREDITE, NI AUTORIZACIÓN DE VECINO CORRESPONDIENTE, POR TANTO, NO ES POSIBLE "RECTIFICARLA"".

3.1.2 Observación 2 se mantiene: "NO INGRESA DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITE QUE AMBOS SOLICITANTES SON DUEÑOS DEL 100% DE LA PROPIEDAD, COPIA DE DOMINIO VIGENTE INDICA QUE SON DUEÑOS DE DERECHOS."

4. Pues bien, en el marco general señalado previamente y respecto de lo planteado, esta SEREMI puede advertir en términos generales que la DOM ha incumplido el deber de señalar en sus observaciones la norma que se incumple. Ahora bien, en lo particular respecto de las dos observaciones formuladas señala lo siguiente respecto de cada una de ellas:

- 4.1** Respecto de la Observación 1: "DESLINDE PONIENTE NO CUENTA CON MEDIDA, NO ADJUNTA DOCUMENTACIÓN QUE LA ACREDITE, NI AUTORIZACIÓN DE VECINO CORRESPONDIENTE, POR TANTO, NO ES POSIBLE "RECTIFICARLA"".

- 4.1.1** En primer término, y de acuerdo con la DDU 300 (Ord N°553 de fecha 09.12.2015) la definición del concepto de RECTIFICACIÓN DE DESLINDES implica 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 de la incorrecta descripción de los mismos, todo lo cual supone, y aquí lo relevante, que tales correcciones se efectúan respecto de un predio sin modificar su superficie escriturada, 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.(destacado propio)

- 4.1.2** El expediente digital adjuntado a la reclamación contenía los siguientes documentos: Solicitud de rectificación de deslindes; Declaración Jurada de Calidad de propietarios; Fotocopia de inscripción del predio; Fotocopia de Patente vigente del Arquitecto; Certificado de Avalúo Fiscal detallado; Memoria explicativa; Copia de acta de observaciones Ingreso 357/2023; Carta de respuesta de observaciones; Copia de plano de rectificación de deslindes; Copia acta de rechazo de expediente, todo conforme a las exigencias establecidas en la DDU 271 (modificada por la DDU 300) del 23 de julio de 2014.

- 4.1.3** Conforme con lo anterior, de la revisión de los antecedentes se pudo comprobar lo siguiente:

- El título de dominio analizado no da cuenta ni de la superficie del predio ni de sus deslindes en cuanto a dimensiones.
- El título de dominio no hace referencia a algún plano archivado.
- El único antecedente que da cuenta de la superficie del predio es el certificado de avalúo fiscal del predio.

- 4.1.4** Conforme a lo señalado, se hace necesario para poder justificar una Rectificación de Deslindes, como la sugerida, que el particular realice un estudio de títulos que permita analizar los títulos inscritos anteriores, cuyas inscripciones se encuentran detallados en el propio título acompañado, esto, con el objeto de analizar si en los mismos existe alguna referencia a superficies y deslindes y, adicionalmente, estudiar la existencia de planos archivados asociados al predio en el CBR de Limache, en ausencia de ese análisis no es posible justificar una Rectificación de deslindes cuyos deslindes originales a rectificar no son habidos, dado que con los antecedentes revisados no es posible verificar que con la rectificación de deslindes no se esté alterando la realidad física del predio.



4.2 Respecto de la Observación 2: *"NO INGRESA DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITE QUE AMBOS SOLICITANTES SON DUEÑOS DEL 100% DE LA PROPIEDAD, COPIA DE DOMINIO VIGENTE INDICA QUE SON DUEÑOS DE DERECHOS."*

4.2.1 En primer término, y de acuerdo con el Artículo 1.2.2, inciso segundo, de la OGUC que señala: *"Para acreditar la calidad de propietario bastará que éste presente una declaración jurada en que, bajo su exclusiva responsabilidad e individualizándose con su nombre y cédula de identidad o Rol único Tributario, declare ser titular del dominio del predio en que se emplazará el proyecto, indicando su dirección, su rol de avalúo y la foja, número y el año de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. En el evento que el propietario sea una persona jurídica, se deberá mencionar también la personería del representante legal, indicando el instrumento reducido a escritura pública en que ésta consta."* Para terminar, indicando en su inciso cuarto que: *"No corresponderá al Director de Obras Municipales ni al Revisor Independiente ni al Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural estudiar los títulos de dominio de la propiedad"*.

Por su parte, la DDU 271, rectificada por la DDU 300, refuerza este último punto señalando, en su punto 3 lo siguiente: *"...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..."*

4.2.2 Pues bien, respecto de esta segunda observación, la OGUC, y circulares instructivas son claras en indicar que no corresponde que el Director de Obras Municipales estudie los títulos de dominio, y bastará con que el particular presente una declaración jurada en que, bajo su exclusiva responsabilidad e individualizándose con su nombre y cédula de identidad o Rol único Tributario, declare ser titular del dominio del predio en que se emplazará el proyecto, indicando su dirección, su rol de avalúo **y la foja, número y el año de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo.**

4.2.3 Sin embargo, de los antecedentes adjuntos en la reclamación, se puede determinar, que, en esta situación puntual, era estrictamente necesario recurrir al Título de Dominio para comprobar la existencia de alguna medida en la descripción de los deslindes o, en su defecto, el registro de la superficie del predio, cuestión primordial para poder resolver en este caso, toda vez que no se adjuntaba, dentro del expediente, alguna referencia a un plano archivado en el CBR de Limache donde refrendar los deslindes y superficies a rectificar.

4.2.4 Conforme a lo indicado, se pudo comprobar que ambos títulos de dominio presentados corresponden a una sucesión hereditaria, donde los propietarios actuales del predio son, en estricto rigor, hija y nieto del propietario original Don Sergio Humberto Castellano Viscarro, por lo que, los dominios representados, corresponden a derechos sobre una sucesión hereditaria, pero también se comprobó que no existía ningún tipo de medida de deslindes como tampoco la superficie total del predio o un Plano legalmente inscrito.

4.2.5 Por lo tanto, en relación con esta segunda Observación DOM, esta SEREMI indica que la misma, aunque mal formulada, tiene sentido y se relaciona con la problemática original del caso, la cual es, definir si se debe considerar como una Rectificación o una Modificación de Deslindes, principalmente por no existir un plano original archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Limache cuya copia haya sido adjuntada en el expediente.



CONCLUSIÓN DEL CASO

5. Esta SEREMI MINVU, en base a los antecedentes analizados, estima que, en el Expediente N°357 de fecha 12.10.2023, sometido a nuestro análisis, no se configura un caso de Rectificación de Deslindes en los términos establecidos en la la DDU 271 (modificada por la DDU 300) del 23 de julio de 2014, toda vez que, con una Rectificación de Deslindes se pretende, **"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.*"** Siendo que, conforme con la revisión del expediente, el único antecedente que da cuenta de la superficie del predio es el certificado de avalúo fiscal del predio, antecedente insuficiente, desde lo jurídico, para presumir que el predio tiene realmente esa cabida original y que los deslindes son los planteados en la minuta explicativa. Por lo mismo, no resulta un antecedente cabal para desprender eventuales realidades del predio, ya que dicho certificado refiere más bien al estatus tributario del mismo.
6. Conforme a todo lo indicado, esta SEREMI se pronuncia en el sentido de que si bien el actuar de la Dirección de Obras, no se ajustó al mecanismo de revisión previsto en lo establecido en el artículo 1.4.9 de la OGUC, en este caso, no es posible revertir lo resuelto por la DOM, dado que no se cuenta con documentación que permita analizar los títulos inscritos anteriores, con el objeto de analizar si en los mismos existe alguna referencia a superficies y deslindes que permita darle un tratamiento de rectificación de deslindes, lo cual se informa en atención a las facultades establecidas en el artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones aplicable al caso en comento.
7. En atención a lo señalado, la DOM deberá, en lo sucesivo, observar el procedimiento de revisión establecido en el artículo 1.4.9 de la OGUC y procurar mencionar en las actas de observaciones, las normas supuestamente incumplidas.

Saluda atentamente a Ud.




BELEN PAREDES CANALES
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAISO



FTZV / HEGN / CGB

DISTRIBUCION:

- Destinatario: Pamela Ramirez B. Colon N°400-A, San Fco. De Limache; +56972136926 –arquitecturayproyectos@gmail.com
- Copia: DOM de Limache. Don Patricio Escobar Boys; Calle Palmira Romano Sur 340; pescobar@munilimache.cl
- Oficina de Partes
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

