MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA

DECRETO ALCALDICIO

RECHAZA RECLAMO DE ILEGALIDAD

MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

VISTOS:

1. El reclamo de ilegalidad deducido por el Sr. Guillermo Javiera Larrañaga Santa Ana, debidamente representado, en virtud de cual, señala que es propietario del [redacted] respecto del cual se detectó una discrepancia entre las medidas históricas del plano de subdivisión original y la realidad física del terreno. Para regularizar esta situación, el recurrente ingresó una solicitud de modificación de deslindes, ante la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Requinoa, con fecha 22 de septiembre de 2025, a dicha solicitud se le asignó el expediente N° 131/2025.

2. Con fecha 06 de octubre de 2025, fue emitida la primera Acta de Observaciones, señalándose: "Falta acreditar que no se afectan los derechos de terceros. Por lo tanto debe acompañar los antecedentes que permitan verificar que se cumpla con este requisito."

3. En tal sentido, el recurrente señala que respondió dentro de plazo invocando el Dictamen [redacted] Contraloría General de la República, de 05 de agosto de 2025, que establece expresamente: Las declaraciones juradas de propietarios colindantes no constituyen un requisito previsto en el artículo 67 de la LGUC ni en su ordenanza, La Dirección de Obras Municipales, solo puede sugerir su presentación, pero no exigirla y corresponde ponderar los antecedentes disponibles para comprobar que no se afectan derechos de terceros.

4. Además se señala un análisis técnico del arquitecto Dufeu Senociain respecto de cada uno de los deslindes modificados y los lotes vecinos (M-3a, M-5a y M-7a): indicando que ningún lote vecino ve reducida su superficie ni las longitudes de sus deslindes. Además, se corrigió un error de nomenclatura en el plano de ubicación.

5. Luego, con fecha 03 de diciembre de 2025, se dictó la Segunda Acta de Observaciones (reingreso N° 277) repitiendo íntegramente la misma observación original.-

6. El recurrente presentó una denuncia formal ante la Contraloría General de la República. En respuesta, la Municipalidad evacuó el Ordinario N° 117 de 2026, manteniendo su postura y sin emitir acto terminal alguno.

7. Con fecha. 18 de febrero de 2026, mediante el Ofici [redacted] firmado por Ricardo Antonio Soto Flores, Jefe de la Unidad Jurídica de la Contraloría Regional del Libertador General Bernardo O'Higgins, dicho organismo tomó conocimiento de lo informado por la Municipalidad y remitió copia al recurrente.

8. Posteriormente, con fecha 18 de febrero de 2026, respecto de los mismos hechos, el reclamante dedujo recurso de protección ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Rancagua, dando origen al Expediente de Protección N° 678-2026, actualmente pendiente de resolución.

9. Por último, con fecha 13 de abril de 2026, fue dictada la resolución N° 15, notificada el 17 de abril de 2026, mediante la cual rechazó el Expediente N° 131/2025 en base a las siguientes causales: (1) el titular no habría acreditado que no se afectan derechos de terceros; (2) no habría subsanado la Observación N° 1 al 20/12/2025; y

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/Y1qpmF15Nd63kMQ
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

(3) en virtud de la Circular DDU N° 271, al no concurrir todos los propietarios colindantes, corresponde eximirse de la autorización. Es contra esta resolución que se deduce el presente reclamo.

CONSIDERANDO

1. El fundamento jurídico, contenido en el Ordinario N° 117, de fecha 04 de febrero de 2026, recae en el artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que es claro al señalar que "Los proyectos de subdivisión, divisiones afectas, loteos, urbanización, fusión 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 Ordenanza General. En caso de modificación de deslindes, no se

podrán afectar los derechos de terceros ni bienes nacionales de uso público".

2. Por su parte, la. Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el DDU 271 que corresponde a [redacted] de 2014 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señala que para requerir la autorización de modificación de deslindes, corresponderá que se adjunten los antecedentes que permitan a la Dirección de Obras 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.

3. Así fue como la Dirección de Obras Municipales, le solicita textual en el primero reparo "1. Falta acreditar que no se afecten los derechos de terceros. Por lo tanto, debe acompañar los antecedentes que permitan verificar que se cumpla con este requisito.

4. Tal como se indica en el Dictamen E131680N25 de 05 de agosto de 2025, dictado por la Contraloría General de la República, en coherencia con la DDU 271 y en concordancia con la parte final del artículo 67 de la LGUC, en el sentido de que lo que se requiere corresponde a antecedentes que permitan acreditar que no se afecta derechos a terceros.

5. Es más, una vez hecho el reparo y como se puede observar de la propia solicitud del Sr. Larragaña efectuada al órgano contralor, cuando se ingresa respuesta a las observaciones indicadas por la Dirección de Obras Municipales, se indica en la letra d) "Que el deslinde E-F aumenta de distancia de 79,61 a 82,06 m, lo cual no vulnera la superficie del lote M-3a, sino que lo favorece en desmedro del lote M-4a" por lo tanto reconoce que existe una modificación a los deslindes del lote vecino en el metraje de los deslindes, haciendo

una valoración personal y no objetiva de que lo favorece, incumpliendo con el requisito del inciso final del artículo 67 de la LGUC de que la modificación no afecte derechos de terceros.

6. Es por la razón indicada en el párrafo anterior que se mantiene el reparo y se le vuelve a requerir al solicitante que acompañe los antecedentes que permitan verificar que se cumpla con este requisito de no afectar derechos a terceros, pues con lo indicado en la respuesta y los documentos acompañados no logra acreditarlo, por el contrario, manifiesta que hay una modificación en los deslindes vecinos.

7. La respuesta de parte de la Dirección de Obras, encuentra respaldo y complemento en lo resuelto en el Dictamen 87.449 de 04 de noviembre de 2015, en virtud del cual establece que 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.

MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/Y1qpmF15Nd63kMQ
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

8. Finalmente, mediante el Informe N° 11, de 03 de junio de 2026, que se pronuncia sobre el reclamo de ilegalidad en contra de la Resolución N° 15 de 13 de abril de 2026, se reiteran estas conclusiones, enfatizando lo siguiente:

9. En conclusión:

- El Titular de proyecto no acreditó que con la modificación de deslindes no se vieran afectados los derechos de terceros, lo cual fue requerido mediante Observación N° 1 de Acta de Observaciones N° 134 de fecha 06/10/2025, por lo tanto, se incumple lo dispuesto en el Artículo N° 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- El Titular de proyecto, al 20/12/2025, no subsanó la Observación N° 1 de Acta de Observaciones N° 134 de fecha 06/10/2025, por lo tanto, en virtud a lo dispuesto en el Artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, procede el rechazo del expediente.
- Que en virtud a lo dispuesto en la Circular DDU N° 271 de fecha 23/07/2014, en la circunstancia que no concurran 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 Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- La solicitud de modificación de deslindes regulada en el Artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones 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, por lo que el solicitante tiene y ha tenido la instancia de resolver su problemática por otra vía, por lo tanto, no se encuentra imposibilitado de resolver el trámite. De acuerdo a esto, no ha sido vulnerado su derecho de propiedad, ni tampoco su derecho a la libertad de desarrollar actividades económicas.
- El Artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones es claro respecto a que las actuaciones corresponden a rectificaciones y modificaciones de deslindes y no de superficie, y que en caso de modificaciones deslindes no se podrán afectar los derechos de terceros.

DECRETO

RECHÁCESE EL RECLAMO DE ILEGALIDAD, deducido por el Sr. Guillermo Javiera Larrañaga Santa Ana, debidamente representado, respecto de la resolución N° 15, notificada el 17 de abril de 2026, mediante la cual rechazó el Expediente N° 131/2025.

NOTIFÍQUESE EL PRESENTE DECRETO, a las casillas de correo electrónico fmelladobordoli@gmail.com y abogadolucasbello@gmail.com

Firmado electrónicamente
CARLOS EDUARDO ARRIAGADA BLANCO
Alcalde (S)

Firmado electrónicamente
LEYLA GONZÁLEZ ESPINOZA
Secretario Municipal

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/Y1qpmF15Nd63kMQ
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

DDU 271

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

CIRCULAR ORD. N° 0397 /

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, concurran 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**

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:

~~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 concurran 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.

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.

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 sume o se reste al mismo.

II. Rectificación de Deslindes

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.

~~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~~

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.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

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, cúmpleme 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-Especifica 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 Metropolitano).
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.

CONTRALORIA.CL

Base de Dictámenes

modificación deslindes, planificación territorial, MUN

NÚMERO DICTAMEN
E131680N25
FECHA DOCUMENTO
05-08-2025
NUEVO:
SI
REACTIVADO:
NO
RECONSIDERADO:
NO
RECONSIDERADO PARCIAL:
NO
ACLARADO:
NO
ALTERADO:
NO
APLICADO:
NO
CONFIRMADO:
NO
COMPLEMENTADO:
NO
CARÁCTER:
NNN
ORIGEN:
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
CRITERIO:
APLICA JURISPRUDENCIA

DICTAMENES RELACIONADOS

Acción	Dictamen	Año

FUENTES LEGALES

ley 18695 art/24 lt/a dfl 458/75 vivie art/2 dfl 458/75 vivie art/67 inc/1 dfl 458/75 vivie art/67 inc/2

MATERIA

No procede que la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa, para autorizar una

modificación de deslindes, exija la presentación de un antecedente dispuesto como sugerencia en la circular N° 397, de 2014 (DDU 271), de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

DOCUMENTO COMPLETO

N° E131680 Fecha: 05-08-2025

I. Antecedentes

El señor [redacted], en representación de Inmobiliaria [redacted] reclama respecto del oficio N° 98, de 2025, a través del cual la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (SEREMI) señaló que no advertía reproche que formular respecto de la resolución N° 379, de 2023, de la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa (DOM), que rechazó la solicitud de modificación de deslindes de un predio del recurrente, entre otros aspectos, en razón de la falta de presentación de las declaraciones juradas simples de los propietarios de los terrenos potencialmente afectados.

Agrega, que lo anterior sería improcedente, pues tales declaraciones juradas no constituyen una exigencia establecida en el artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -contenida en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, de la cartera del ramo-, sino que fueron dispuestas en el oficio circular N° 397, de 2014 (DDU 271), de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Consultadas sobre la materia, informaron la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, la SEREMI y la Municipalidad de Ñuñoa.

II. Fundamentos jurídicos

El artículo 24, letra a), de la ley N° 18.695, dispone que a la DOM le compete, en lo que interesa, velar por el cumplimiento de la LGUC, su ordenanza y los instrumentos de planificación territorial, para lo cual cuenta, dentro de sus atribuciones específicas, con la de aprobar las modificaciones de deslindes de predios en las áreas urbanas.

Por su parte, la LGUC previene, en su artículo 2°, que esa legislación de carácter general tiene tres niveles de acción. En lo pertinente, su segundo nivel concierne a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a la cual le corresponde fijar, entre diversas materias, “las disposiciones reglamentarias de esta ley”.

Luego, su artículo 67, inciso primero - en el texto vigente al momento del ingreso de la solicitud de modificación de deslindes de que se trata-, prescribía que “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”.

Su inciso segundo dispone que “Las modificaciones y rectificaciones de deslindes

Su inciso segundo dispone 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".

En ese contexto, la referida DDU 271 indica, en su numeral I. Modificación de deslindes, que "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, concurran con su declaración jurada todos los propietarios de los predios involucrados, esto es, de aquellos predios con los que comparte algún deslinde que se pretende modificar".

Además, expone que en concordancia con el artículo 67 de la LGUC, para requerir la autorización de modificación de deslindes, corresponderá que se adjunten a esta 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, para lo cual sugiere acompañar, en lo pertinente, una "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".

III. Análisis y conclusión

De los antecedentes tenidos a la vista, consta que la Inmobiliaria [redacted] es dueña del predio ubicado en [redacted], de la comuna de Ñuñoa, el que deslinda al sur en 10 metros con un inmueble emplazado en Avenida Matta Oriente N° 300.

También, que con fecha 16 de marzo de 2023 el recurrente solicitó una modificación del señalado deslinde de su propiedad, producto de la cual la parte ubicada al extremo sur oriente de su terreno -de una superficie aproximada de 20,3 m2-, pasaría a formar parte del predio vecino.

Luego, que el 21 de julio de 2023 la DOM emitió la respectiva acta de observaciones, advirtiendo, en lo pertinente, la falta de declaraciones juradas simples de cada uno de los propietarios de los terrenos potencialmente afectados por alterar los deslindes oriente y sur del lote en cuestión, conforme con lo previsto en el artículo 67 de la LGUC y en la reseñada DDU 271.

Enseguida, se aprecia que a través de su resolución N° 379, de 2023, la DOM rechazó la apuntada solicitud, entre otros motivos, por no presentar las mencionadas declaraciones juradas, procediendo el recurrente a requerir a la SEREMI un pronunciamiento sobre esa negativa.

Así, mediante el oficio N° 98, de 2025, la SEREMI concluyó que no advertía reproche en relación con la referida exigencia, pues, según expresa, "todas las aclaraciones y normas atingentes a la aplicación de lo dispuesto en el Art. 67 de la LGUC, se encontraban claras, y por tanto, el procedimiento y los antecedentes mínimos exigidos correspondían a lo declarado en la Circular DDU 271 modificada por la Circular DDU 300, entre los que se enuncia la declaración jurada simple de

por la Circular DDU 300, entre los que se enuncia la declaración jurada simple de cada uno de los propietarios de los terrenos involucrados o potencialmente afectados, como titulares del dominio de los mismos".

Sobre el particular, se observa que una declaración jurada de los propietarios de los predios colindantes, cuyos deslindes puedan verse afectados por un trámite de modificación de estos, no constituye un requisito previsto en el artículo 67 de la LGUC, ni en su ordenanza.

Siendo ello así, debe colegirse que no se ha ajustado a derecho el rechazo de la DOM -ratificado por la SEREMI- fundado en la falta de presentación de tal documentación.

Lo anterior, sin perjuicio de hacer presente que, a diferencia de lo señalado por dichas reparticiones, la referida DDU 271 no establece tal exigencia, sino que se limita a sugerir la presentación de esas declaraciones, a efectos de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el citado artículo 67 de la LGUC.

Además, cabe prevenir que, conforme a este último precepto, corresponde a la DOM comprobar que no se afectan los derechos de terceros, cuestión que debe ser acreditada por el solicitante y ponderada por esa unidad municipal, conforme a los antecedentes de que disponga.

En mérito de lo expuesto, corresponde que las referidas reparticiones ajusten su actuación a lo consignado en el presente oficio.

Saluda atentamente a Ud.,

Por orden de la Contralora General de la República

Víctor Hugo Merino Rojas

Subcontralor General

POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

CONTRALORIA.CL

Base de Dictámenes

Orgánica de la Administración del Estado, ministerios, funciones y atribuciones

NÚMERO DICTAMEN
087449N15
FECHA DOCUMENTO
04-11-2015
NUEVO:
NO
REACTIVADO:
SI
RECONSIDERADO:
NO
RECONSIDERADO PARCIAL:
NO
ACLARADO:
NO
ALTERADO:
NO
APLICADO:
SI
CONFIRMADO:
NO
COMPLEMENTADO:
NO
CARÁCTER:
NNN
ORIGEN:
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN
CRITERIO:
APLICA JURISPRUDENCIA

DICTAMENES RELACIONADOS

Acción	Dictamen	Año

FUENTES LEGALES

ley 18695 art/24 lt/a num/1 dfl 458/75 Vivie art/55 dfl 458/75 Vivie art/67 dfl 458/75 Vivie art/2

MATERIA

Corresponde que la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo modifique los oficios circulares que indica

DOCUMENTO COMPLETO

N° 87.449 Fecha: 04-XI-2015

Se han dirigido a esta Contraloría General el señor Mauricio Molina Ariztía y doña Consuelo Repolles Rivadeneira, reclamando en contra del oficio circular N° 397, de 2014 (DDU N° 271), de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, toda vez que, en su opinión, restringe la aplicación del artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo -en su texto modificado por la ley N° 20.703- solo a los casos que ahí se mencionan, sin considerar la historia fidedigna del establecimiento del último cuerpo legal señalado que incluiría otros supuestos en que se admite la modificación de deslindes de predios en áreas urbanas o rurales que han sido objeto de subdivisión de acuerdo al artículo 55 de la LGUC.

A su vez, cuestionan el planteamiento del oficio circular N° 1.022, de 2007 (DDU ESPECÍFICA N° 95), de la nombrada división -en lo que se refiere a la imposibilidad de modificar los predios en los que se emplaza un proyecto aprobado acogido a las normas sobre conjuntos armónicos-, por cuanto del citado artículo 67 se desprendería que, en la medida que la modificación de los deslindes interiores de los terrenos que conforman el lote total no importe el aumento de su superficie, no se trataría de un nuevo inmueble y en consecuencia procede mantener las condiciones aplicables a dicho proyecto.

Recabado su parecer, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo manifiesta, en resumen, que la historia de la anotada ley N° 20.703, da cuenta del carácter excepcional de la modificación de deslindes, por lo que su objetivo no debe ser alterar sustancialmente la singularización de los inmuebles, a través de una subdivisión, sino obtener que la realidad jurídica registral concuerde con la realidad material del bien raíz inscrito. Enseguida, acerca de lo consignado en el aludido oficio N° 1.022, informa que concuerda con lo sostenido por los peticionarios en “el hecho que una modificación de deslindes interiores de los predios que forman el lote, no es nuevo predio y por ende no se trataría de un nuevo proyecto, siempre y cuando la modificación de deslindes se entienda en los términos consignados en la Circular DDU 271”.

Sobre el particular, es pertinente apuntar que el artículo 24, letra a), N° 1, de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades (LOCM) -en su texto modificado por la antedicha ley N° 20.703-, establece que a la unidad de obras municipales le compete velar por el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes, para lo cual gozará, en lo que interesa, de la facultad de dar aprobación a las “fusiones, subdivisiones y modificaciones de deslindes de predios en las áreas urbanas, de extensión urbana, o rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

En concordancia con el citado precepto, el nombrado artículo 67 de la LGUC, señala que “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”.

A continuación, el inciso segundo de la referida disposición 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”.

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.

Enseguida, que a diferencia de lo manifestado en el informe emitido por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, del análisis de la historia fidedigna del establecimiento de la ley N° 20.703 resulta que el objeto de las referidas modificaciones a los descritos preceptos de la LOCM y la LGUC, fue resolver múltiples casos no controversiales de modificaciones o rectificaciones de deslindes mediante un procedimiento público, en sede administrativa, de predios en áreas urbanas, o rurales que han sido subdivididos conforme al artículo 55 de la LGUC.

Así se advierte, vgr., de lo expresado en el mensaje presidencial que dio origen a la tramitación de la ley N° 20.703 y de lo sostenido por el entonces diputado Alfonso de Urresti en la Cámara de Diputados -Legislatura 360. Sesión 61. Fecha 31 de julio, 2012. Discusión general-, en orden a que uno de los propósitos de esa ley fue llenar “un vacío legal en relación con la aprobación de los planos de modificación de deslindes de predios ubicados dentro de los límites urbanos, o en los que se autoriza subdividir y urbanizar, de acuerdo con el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”, y a que “los directores de obras municipales tienen entre sus funciones la aprobación de los planos de loteo y subdivisión de terrenos en dichas áreas, por lo que es lógico que también puedan autorizar las modificaciones de deslindes de los predios”.

Lo mismo acontece respecto de lo aseverado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en minuta solicitada por la Comisión de Vivienda del Senado - Legislatura 361. Sesión 36. Fecha 27 de Junio de 2013. Segundo Informe de

Comisión de Vivienda-, en el sentido, en lo pertinente, de que “El proyecto de ley resuelve un vacío existente en nuestra legislación, consistente en que las Direcciones de Obras Municipales no tienen facultad legal expresa para autorizar modificaciones de deslindes de predios, a pesar de que sí la tienen para autorizar acciones más complejas sobre el suelo, como autorizar loteos y subdivisiones, o autorizar modificación de deslindes entre unidades de un condominio, acogido a la ley de copropiedad inmobiliaria”.

A su vez, en el mismo documento, se indica a modo ejemplar, que uno de los casos que resulta razonable sea aprobado por las direcciones de obras municipales “corresponde a dos o más propietarios de predios que resuelven modificar los deslindes comunes (entre ellos)”, y que “No se observa inconveniente en que, concurriendo en la solicitud todos los propietarios involucrados y cumpliéndose las normas urbanísticas referentes a los predios, pueda autorizarse un nuevo plano que grafique los nuevos deslindes y superficies”.

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.

En razón de ello, deberán adoptarse las acciones pertinentes, destinadas a ajustar el criterio contenido en la precitada DDU N° 271, informando de ello a la Unidad de Seguimiento de la División de Infraestructura y Regulación de esta Contraloría General, en el plazo de 30 días contado desde la recepción del presente oficio.

Luego, en otro orden ideas, y considerando que el artículo 2° de la LGUC dispone que las normas reglamentarias de aquel cuerpo legal tienen que ser reguladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, es menester expresar que con la mencionada DDU N° 271 la referida División de Desarrollo Urbano excedió las facultades de interpretación que le son propias en virtud de lo consignado en el artículo 4° de la LGUC, al sugerir requisitos para la procedencia de la rectificación y modificación de deslindes, por lo que ha de corregirse dicha situación, dentro del término otorgado anteriormente.

Por su parte, en relación con la reclamación acerca de la DDU ESPECÍFICA N° 95, es dable anotar que en el N° 4 de ese oficio, se señala que “las normas legales y reglamentarias que regulan el urbanismo y construcciones vigentes, no contemplan la posibilidad de modificar el predio donde se emplaza un proyecto aprobado, o los predios cuando se trata de proyectos aprobados acogidos a las normas sobre conjuntos armónicos, sea a través de una fusión o subdivisión de terrenos, toda vez que estas actuaciones, implican la generación de un nuevo predio, con dimensiones, deslindes y características diferentes, en tal sentido, el proyecto que en aquel se ejecute, debe desarrollarse aplicando las normas urbanísticas que dan cuenta de las características del nuevo predio, por tanto se trata de un nuevo proyecto en un nuevo predio. Circunstancia extensiva a los proyectos acogidos a las normas sobre conjunto armónico aprobados en dos o más

predios”.

Como puede apreciarse, el nombrado oficio circular fue emitido con anterioridad a la vigencia de las normas legales precedentemente expuestas, por lo que corresponde que se complemente dicho pronunciamiento, incorporando los efectos que la citada modificación de deslindes produciría en un proyecto aprobado.

Transcríbase a la referida Unidad de Seguimiento y a los interesados.

Saluda atentamente a Ud.,

Patricia Arriagada Villouta

Contralor General de la República

Subrogante

POR EL CUIDADO Y BUEN USO
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

ROL N° : V-62-2021
MATERIA : RECLAMO POR NEGATIVA DE CONSERVADOR DE BIENES RAICES.
SOLICITANTE : LEOPOLDO SEGUNDO ROMERO ARRATIA.

Peralillo, diecinueve de agosto de dos mil veintidós.

Vistos y considerando:

PRIMERO: Que, comparece don **LEOPOLDO SEGUNDO ROMERO ARRATIA**, pensionado, cedula de identidad número [redacted] con domicilio en [redacted] señalando que es dueño del Resto del Sitio 63 de la Parcelación El Huique de la comuna de Palmilla, titulo inscrito a fojas 2932 número 2434 del Registro de Propiedad, del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo.

Indica que dicho inmueble tiene, según su título, una superficie aproximada de 2.863 metros cuadrados y los siguientes deslindes especiales: NORTE: En 86,00 metros con Sitio 70, camino publico Santa Matilde de por medio. SUR: En 30.70 metros con propiedad de don Mario Antonio Matus Vargas y en 45,30 metros con propiedad de Vitalia del Carmen Matus Vargas y Digna Elena Matus Vargas. ESTE: En 42,00 con Lote A, de propiedad de María Angélica Romero Matus. PONIENTE: En 55,50 metros con Parcela 52, camino público a El Huique de por medio, Rol de avalúo 64-510, comuna de Palmilla.

Indica que, dado el hecho de que los deslindes y superficie del inmueble que se encuentran contenidos en el titulo precedentemente citado no corresponden con la realidad, ha procedido a rectificar dichos deslindes y superficies según consta de la Resolución de Aprobación de Deslindes/Superficies de Terreno de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Palmilla Nº 15 de fecha 22 de agosto de 2019. En mérito de lo cual, la superficie y deslindes del Resto del Sitio 63 serían los siguientes: Superficie aproximada de 3.801 metros cuadrados y los siguientes deslindes especiales: NORTE: En 81,46 metros con Sitio 70, camino publico Santa Matilde de por medio. SUR: En 30.70 metros con propiedad de don Mario Antonio Matus Vargas y en 45,30 metros con propiedad de Vitalia del Carmen Matus Vargas y Digna Elena Matus Vargas. ESTE: En 40,54 CON Lote A, de propiedad de María Angélica Romero Matus. PONIENTE: En 56,56 metros con Parcela 52, camino público a El Huique de por medio.

Además indica, que los deslindes no cambian mayormente, que lo que se rectifica principalmente es la superficie del Sitio, la que por un error de cálculo matemático se estableció que era 2.863 metros cuadrados, en consideración que efectuado el cálculo correcto tanto con los linderos antiguos como los nuevos propuestos, la superficie aproximada seria de 3.801 metros cuadrados. Indica que se debe a un error efectuado en la confección del plano el año 2010, sin embargo, que a la revisión de los deslindes señalados en el titulo original, manifiestan claramente que la superficie real del inmueble es la señalada precedentemente, no haciéndose modificación alguna en los deslindes con los inmuebles colindantes. Por lo tanto, la rectificación no significa en sí misma un aumento superficie ya que lo que se hace es multiplicar correctamente los linderos del inmueble para establecer su real cabida de acuerdo a dichas medidas. Señala que todo

[redacted]
KFZFXXPYOXY

aquello constaría del plano agregado con el número 728 al final del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo.

Concluye señalando que, con fecha 11 de octubre del año 2019, solicitó en el Conservador de Bienes Raíces de Peralillo se agregara el nuevo plano al registro de propiedad y se rectificara el título mediante una anotación marginal, solicitud que fue rechazada con fecha 4 de diciembre de 2019, fundamentado en la incompetencia de la Dirección de Obras Municipales para aprobar un plano de esa naturaleza. Expone que La Sra. Conservadora ha confundido la normativa establecida en el Reglamento que rige los actos del Conservador ya que el plano acompañado con la minuta correspondiente solo se refiere a un acto administración de verificación de que el plano y los antecedentes que ameritan la rectificación corresponden a la realidad del inmueble de su propiedad.

Previas citas legales, solicita tener por presentado reclamo por negativa del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo, ordenándose agregar el Plano con rectificación de deslindes y superficie y se practique la anotación marginal correspondiente, rectificándose los deslindes y superficie del resto del Sitio 63 de la Parcelación El Huique de la comuna de Palmilla, inscrito a fojas 2932 número 2434 del Registro de Propiedad, del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo y, asimismo, se agreguen al final del Registro de Propiedad la Resolución de Aprobación de Deslindes /Superficies de Terreno y la Memoria explicativa aprobada de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Palmilla.

SEGUNDO: Que, a fin de sustentar su petición, acompañó: 1.) Resolución de Aprobación de Deslindes /Superficies de Terreno de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Palmilla Nº 15 de fecha 22 de agosto de 2019.- 2.) Memoria explicativa aprobada por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Palmilla Nº 15 de fecha 22 de agosto de 2019, suscrita por el Arquitecto don Pablo Cárdenas Neira.- 3.) Copia de solicitud de rectificación al Conservador de Bienes Raíces de Peralillo, 11 de octubre del año 2019.- 4.) Certificado de fecha 4 diciembre de 2019 del Conservador de bienes Raíces de Peralillo que rechaza solicitud.-

TERCERO: Que, a folio 6 se recepcionó informe de la Conservador de Bienes Raíces de Peralillo, el cual indica que reitera lo señalado en la certificación de rechazo, en el sentido que la resolución N° 25, de 22 de agosto de 2019 del Director de Obras de la I. Municipalidad de Palmilla, se refiere a la rectificación de deslindes y superficie de un inmueble rural, tal como lo señala en la misma resolución y, por lo tanto, esta resolución podría adolecer de NULIDAD ABSOLUTA en virtud de lo establecido 7 de la Constitución Política, ya que dicho acto administrativo del Director de Obras Municipales se pronunciaría sobre terrenos respecto de los cuales no está autorizado por ley a hacerlo, atendido que el artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades lo autoriza a rectificar los deslindes de inmuebles en áreas urbanas, áreas de extensión urbana o áreas rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, condición que en este último caso no se ha acreditado ante dicho Conservador con la correspondiente resolución de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura.

KFZFXXPYOXY

CUARTO: Que, a folio 8, consta una presentación del abogado de la parte solicitante, indicando que viene en complementar la solicitud de autos, en el sentido de establecer que el fundamento legal de la solicitud de rectificación de deslindes se encuentra establecido en el art. 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, indicando no sería efectivo lo señalado por el Conservador de Bienes Raíces de Peralillo respecto a que la Dirección de Obras Municipales no tiene facultades para realizar una rectificación de deslindes, por cuanto dicha norma autoriza expresamente dicha actuación al tratarse de inmuebles con destino habitacional. Asimismo, indica que el dictamen Nº 87449 de la Contraloría General de la Republica establece claramente la competencia y procedimiento de rectificación y modificación de deslindes, como es el caso que señalan.

QUINTO: Que, a folio 9 y en mérito de presentación de folio 8, se ofició nuevamente al Conservador de Bienes Raíces de Peralillo a fin que emitiera un nuevo informe respecto de la solicitud de autos, si fuese pertinente.

SEXTO: Que, a folio 10 se recepcionó nuevo informe de la Conservadora de Bienes Raíces de Peralillo, reiterando lo indicado en informe anterior, en cuanto a que si bien al artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala la facultad de la D.O.M. de rectificar deslindes y que estas resoluciones deben ser anotadas al margen de la inscripción de dominio por parte de los Conservadores de Bienes Raíces, dicha facultad solo puede ser ejercida, conforme al artículo 24 de la Ley Orgánica de Municipalidades, respecto inmuebles ubicados en áreas urbanas, áreas de extensión urbana o áreas rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, condición que no se ha acreditado con la correspondiente resolución de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, que autorice el cambio de uso de suelo.

Señala la Sra. Conservadora de Bienes de Raíces de Peralillo que no pone en duda las facultades que tiene la Dirección de Obras de rectificar deslindes, el problema es que solo puede ejercer estas facultades sobre inmueble ubicados en áreas urbanas, áreas de extensión urbana o áreas rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Indica además, que las mismas normas señaladas, se refieren exclusivamente a rectificación de deslinde y no de superficies de inmuebles. Por tanto, la resolución número 25, de 22 de agosto de 2019 del Directo de Obras de la I. Municipalidad de Palmilla, al referirse a la rectificación de deslindes y superficie de un inmueble rural, podría adolecer de nulidad absoluta al exceder las facultades que le concede la Ley Orgánica que los rige, vulnerando lo dispuesto en el artículo 7 de la Constitución Política de la Republica. Finalmente se hace presente que, al existir un vacío normativo respecto de la rectificación de deslindes y superficie de inmuebles rurales (salvo aquellos en que se ha aplicado e artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción), y para evitar conflictos o vulneración de derechos, se ha optado de manera generalizada por someter esta materia a un procedimiento judicial.

SEPTIMO: Que, los artículos 13 y 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces disponen, respectivamente que: Art. 13: "*El*

KFZFXXPYOXY

Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible; por ejemplo, si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se le presenta; si no está situada en el departamento o no es inmueble la cosa a que se refiere; si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58; si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción.". Art. 18. "*La parte perjudicada con la negativa del Conservador, ocurrirá al juez de primera instancia del departamento, quien en vista de esta solicitud y de los motivos expuestos por el Conservador, resolverá por escrito y sin más trámite lo que corresponda.*"

OCTAVO: Que, el solicitante pretende que el Conservador de Bienes Raíces de Peralillo agregue al registro de propiedad a su cargo el Plano con rectificación de deslindes y la superficie del predio de su propiedad denominado resto del Sitio 63 de la Parcelación El Huique de la comuna de Palmilla, inscrito a fojas 2932 número 2434 del Registro de Propiedad, del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo y se practique la anotación marginal correspondiente, de conformidad a la Resolución de Aprobación de Deslindes/Superficies de Terreno de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Palmilla Nº 15 de fecha 22 de agosto de 2019 y su memoria explicativa.

NOVENO: Que, debe tenerse a la vista en primer término lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 67 de la Ley General de Urbanismo, normativa que autoriza las modificaciones o rectificaciones de deslindes, siempre y cuando sean autorizadas por la Dirección de Obras Municipales, precepto que dispone los siguiente: "*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*". En segundo lugar, debe tenerse a la vista lo dispuesto en el artículo 24 letra a) numero 1 de la Ley Orgánica de Municipalidades, que dispone que la facultad de la Dirección de Obras Municipales establecida en el artículo 67 precedentemente citado, solo puede ser ejercida respecto de inmuebles ubicados en áreas urbanas, áreas de extensión urbana o áreas rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Al respecto dicha norma dispone: *"A la unidad encargada de obras municipales le corresponderán las siguientes funciones: a) Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes, para cuyo efecto gozará de las siguientes atribuciones específicas: 1) Dar aprobación a las fusiones, subdivisiones y modificaciones de deslindes de predios en las áreas urbanas, de extensión urbana, o rurales en caso de aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;".*

Es del caso, que la normativa recién escrita 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.

DECIMO: Que la normativa recién citada, no solo limitan la facultad del Director de Obras a áreas urbanas, áreas de extensión urbana o áreas rurales en caso de

KFZFXXPYOXY

aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, sino que, además, se refieren exclusivamente a rectificación de deslinde y no de superficies de inmuebles.

UNDECIMO: Que, en virtud de lo razonado, y ante la posibilidad de que el acto administrativo de la Dirección de Obras Municipales materializado en su resolución número 15 de fecha 22 de agosto de 2019 adolezca de nulidad absoluta en virtud de lo dispuesto en artículo 7 de la Constitución Política de la Republica al excederse de las facultades otorgadas por la Ley Orgánica que los rige, conforme a lo establecido en los artículos 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en relación a lo dispuesto en el artículo 24 letra a) numero 1 de la Ley Orgánica de Municipalidades, es que este sentenciador estima que el Conservador de Bienes Raíces de Peralillo, actuó ajustado a derecho al negar la inscripción de marras, y en definitiva, lo pretendido por el solicitante no puede prosperar.

Por estas consideraciones, lo previsto en los artículos 13, 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; artículos 160, 826 del Código de Procedimiento Civil, artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, artículo 7 de la Constitución política de la Republica y demás normas legales pertinentes, **se declara**:

I.- Que **se rechaza** la reclamación interpuesta por don **Leopoldo Segundo Romero Arratia** con fecha 3 de agosto de 2021.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad, archívese.

[redacted]

Dictada por **Erick Leonardo Slater Soto**, Juez (s) del Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Peralillo.

Notifíquese con esta fecha por el estado diario, el hecho de haberse dictado sentencia definitiva.

[redacted]

KFZFXXPYOXY

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa.
A contar del 03 de abril de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl

ERICK LEONARDO SLATER SOTO
Fecha: 19/08/2022 08:50:38

MUNICIPALIDAD DE
REQUÍNOA

INFORME N° : 11.- /

REF. : Informe Sobre Reclamación de ilegalidad municipal en contra de la Resolución N° 15 de fecha 13/04/2026 de la DOM.

ANT. : Informe N° 06 de fecha 17/04/2026.

REQUINOA, 03 de Junio de 2026.

DE : MARIELA BERMUDEZ QUEZADA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

A : FELIPE MURILLO VALDERRAMA
DIRECTOR DE ASESORIA JURIDICA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE REQUINOA
PRESENTE.

De acuerdo a lo solicitado por Ud., la suscrita viene a informar lo siguiente:

Fecha visita:	**No aplica.**	Hora:	**No aplica**
Observación:	**Resolución N° 15 de fecha 13/04/2026 de la Dirección de Obras Municipales que rechaza Expediente N° 131/2025, por Solicitud de Modificación de Deslindes presentada por Guillermo Larrañaga y Pía Castro.**		
Propietario:	**Guillermo Larrañaga Santa Ana y Pía Castro Correa.**		
Domicilio:	**Las Estepas Lote N° M-4a Parque Residencial Golf Los Lirios.**		
Rol de Avalúo N°:	**78-4**		
Permiso de Edificación Nº:	**No aplica**		
Objetivo:	**Pronunciase sobre la Reclamación de ilegalidad municipal en contra de la Resolución N° 15 de fecha 13/04/2026 emitida por la DOM.**		

I. RESPECTO AL CONTENIDO DEL EXPEDIENTE N° 131/2025 QUE DIO ORIGEN AL RECHAZO.

a) Con fecha 22/09/2025, los Titulares Guillermo Larrañaga Santa Ana y Pía Castro Correa hicieron ingreso de Solicitud de Modificación de Deslindes para la propiedad Rol de Avalúo [redacted] la cual quedó registrada con el número de Expediente 131.

b) La propuesta de modificación de deslindes, según la denominación de vértices de Lámina 1 de 1 fechada Septiembre 2025, consultaba los siguientes cambios:

MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/RBXVmiAQDBn7BNc
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

DESCRIPCION	SITUACION ANTERIOR	SITUACION PROPUESTA	MODIFICACION
Tramo F-E	Longitud 79,61 metros	Longitud 82,06 metros	Aumenta su longitud de deslinde en 2,45 metros con respecto al Lote M-3a colindante.
Tramo D-C	Longitud 47,15 metros	Longitud 45,42 metros	Disminuye su longitud de deslinde en 1,73 metros con respecto a los Lotes M-3a y M26-3 colindantes.
Tramo C-B	Longitud 62,77 metros	Longitud 68,47 metros	Aumenta su longitud de deslinde en 5,70 metros con respecto al Lote M-7a colindante.
Tramo I-H	Longitud 11,43 metros	Longitud 12,29 metros	Aumenta su longitud de deslinde en 0,86 metros con respecto al Lote M-5a colindante.
Superficie	3.013,24 m^2	3.199,94 m^2	Aumenta su superficie en 186,70 m^2.

c) Según se apreció en la propuesta, el proyecto consultaba la modificación de deslindes y además la modificación de superficie, por lo tanto, de acuerdo lo dispone el Artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, procedía verificar que con la modificación de deslindes no se afectaran los derechos de terceros.

d) Sobre punto anterior, la norma es clara en cuanto no pretende subsanar deficiencias de superficies, sino sólo de deslindes y, además, sin afectar derechos de terceros.

e) Considerando lo señalado, con fecha 06/10/2025 se emitió el Acta de Observaciones N° 134, en la cual se formularon las siguientes observaciones:

MUNICIPALIDAD DE
REQUÍNOA

ACTA DE OBSERVACIONES N° 134

SOLICITUD N°
131/25
FECHA DE ACTA
06/10/2025

DIRECCION DE OBRAS – I. MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

REGION: SEXTA

En conformidad al artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, habiendo revisado el expediente correspondiente a la solicitud **APROBACION MODIFICACION DE DESLINDES** comunico al solicitante **GUILLERMO LARRAÑAGA SANTA ANA Y PIA CASTRO CORREA** las siguientes observaciones:

OBSERVACION	ARTICULO O NORMA TRANGREDIDA
1.- Falta acreditar que no se afectan los derechos de terceros. Por lo tanto debe acompañar los antecedentes que permitan verificar que se cumpla con este requisito.	Artículo 67° L.G.U.C.
2.- Grafica ubicación, corregir concepto de condominio Los Lirios	

DIRECCION DE OBRAS * MUNICIPALIDAD DE REQUINOA *

MARIELA BERMUDEZ QUEZADA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

Revisado por: Pilar Gutiérrez Caro
Ingeniero Constructor

Visado por: Luis Aguilera Rios
Jefe Dpto. Urb. y Edif.
c.c. Solicitante
c.c Expediente
c.c Archivo

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/RBXVmiAQDBn7BNc
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

f) La Observación N° 1 de Acta de Observaciones N° 134 de fecha 06/10/2025, señalaba que el solicitante debía acreditar que no se afectaran los derechos de terceros, para lo cual, procedía que acompañara los antecedentes que permitieran verificar el cumplimiento de este requisito exigido en el Artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. La observación formulada, además, se encuentra respaldada por los siguientes antecedentes:

- Dictamen N° E131680N25 de fecha 05/08/2025 de la Contraloría General de la República, que establece que a la DOM le corresponde comprobar que no se afectan los derechos de terceros, cuestión que debe ser acreditada por el solicitante y ponderada por esa unidad municipal, conforme a los antecedentes de que disponga.

- Dictamen N° 077979N13 de fecha N13 de la Contraloría General de la República, que establece que la atribución conferida a la DOM a través de la Ley N° 20.703 para rectificar y modificar deslindes debe ser ejercida con estricto apego a sus disposiciones, particularmente en lo que dice relación con la no afectación de derechos de terceros.

- Jurisprudencia de Sentencia de Causa Rol [redacted] del Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Peralillo, y [redacted] de la Corte de Apelaciones de Rancagua, en lo referido a que el Artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones prevé la rectificación y modificación de deslindes y no de superficies, por lo tanto, corresponde que se garantice que no se afectan los derechos de terceros.

g) Con fecha 01/12/2025, mediante Reingreso N° 277, el Titular de proyecto entregó respuesta a las observaciones formuladas mediante Acta de Observaciones N° 134 de fecha 06/10/2025. En su carta de respuesta fechada noviembre de 2025, el Arquitecto de proyecto indicó lo siguiente:

- Que con fecha 05/08/2025, la Contraloría General de la República emitió el Dictamen N° E131680N25, cuya materia establece “No procede que la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa, para autorizar una modificación de deslindes, exija la presentación de un antecedente dispuesto como sugerencia en la Circular N° 397, de 2014 (DDU 271), de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo”.

- Que dicho Dictamen establece en su página 4, párrafo segundo, que: “se observa que una declaración jurada de los propietarios de los predios colindantes, cuyos deslindes puedan verse afectados por un trámite de modificación de estos, no constituye un requisito previsto en el Artículo 67 de la LGUC, ni en su ordenanza”. Por tanto, en el acta de observaciones en donde se establece que se transgrede la norma del Artículo 67° de la LGUC, estaría mal aplicado de acuerdo al presente Dictamen.

  Luego, en el párrafo 5° de la página 4 del Dictamen, se indica que la DOM sólo puede “sugerir la presentación de esas declaraciones, a efectos de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el citado Artículo 67 de la LGUC”.

  También se señala en el párrafo 5° de la página 4 que: “Además, cabe prevenir que, conforme a este último precepto, corresponde a la DOM comprobar que no se aféctenlos derechos de terceros, cuestión que debe ser acreditada por el solicitante y ponderada por esa unidad municipal, conforme a los antecedentes de que disponga”.

- Que en atención a lo referido, para dar respuesta a la esencia de la observación en cuanto a acreditar como solicitante que no se afectan los derechos de terceros, solicita tener presentes los siguientes aspectos fundamentales:
  - Sobre el levantamiento topográfico sobre el cual se realizó el plano de modificación de deslinde, se procedió a verificar las medidas de los deslindes de los vecinos colindantes del Lote M-7a, M-5a y M-3a.
  - El deslinde sur del Lote M-3a se mantiene en 66,66 metros de longitud, el deslinde oriente del lote M-7a se mantiene en 31,56 metros, y todos los deslindes del Lote M-5a, salvo el deslinde H-I, se mantienen en sus mismas dimensiones. Dado lo anterior, no se vulneran las longitudes de deslindes ni las superficies de los mencionados terrenos vecinos
  - El deslinde E-F aumenta de distancia de 79,61 A 82,06 metros, lo cual no vulnera la superficie del Lote M-3a, sino que lo favorece en desmedro del Lote M-4a.
  - El deslinde H-I pasa de 11,43 a 12,29 metros, por tanto, beneficia al Lote M-5a sin vulnerar su superficie, sin beneficiarle.

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/RBXVmiAQDBn7BNc
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

- El deslinde C-D pasa de 47,15 a 45,42 metros, pero no disminuye la longitud del deslinde sur del Lote M-3ª, sino que su longitud se conserva, sólo se disminuye la longitud del deslinde del Lote M-4a.
- El deslinde B-C pasa de 62,77 a 68,47 metros, pero este aumento de longitud de deslinde oriente del Lote M-4a no afecta la longitud del deslinde oriente del Lote M-7a que deslinda al norte del Lote M-4a, por tanto no vulnera su superficie ni longitud de deslindes.
- En conclusión, ninguna de las longitudes de deslindes vulnera las superficies ni las longitudes de deslindes de los lotes vecinos. Por otra parte, la configuración M-4a dada por sus deslindes, resulta en una superficie mayor a la indicada en el plano de subdivisión del Parque Residencial Los Lirios, ya que es muy recurrente que las topografías antiguas realizadas con métodos tecnológicos menos avanzados que las técnicas actuales, hayan producido este tipo de distorsiones entre la planimetría y la realidad física.

- Que se corrigió concepto de "Condominio Los Lirios" en plano de ubicación.

h) Revisada la respuesta a observaciones entregada a través de Reingreso N° 277 de fecha 01/12/2025, se verificó que sólo la observación N° 2 fue resuelta, y se procedió a mantener y reiterar la observación N° 1 por las siguientes razones:

- El Titular modificaba su longitud de deslindes con respecto a los lotes colindantes M-3a, M26-3, M-7a y M-5a, sin acreditar que no se afectaran los derechos de los propietarios de dichos lotes. La respuesta a la observación entregada por el interesado sólo se respaldó en lo declarado por el arquitecto de proyecto en carta de respuesta, por lo que, en virtud a lo dispuesto en el propio Dictamen N° E131680N25 de fecha 05/08/2025 de la Contraloría General de la República, esta Dirección ponderó la respuesta, y determinó que dicha declaración era insuficiente para acreditar que no se afectaban los derechos de los propietarios colindantes, teniendo en cuenta el hecho de que el Artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones prevé la rectificación y modificación de deslindes y no de superficies por lo tanto, correspondía que se garantizara que no se afectaban los derechos de terceros.

- En la respuesta señala que el deslinde sur del Lote M-3a se mantiene en 66,46 metros de longitud, el deslinde oriente del lote M-7a se mantiene en 31,56 metros, y todos los deslindes del Lote M-5a, salvo el deslinde H-I, se mantienen en sus mismas dimensiones, por tanto, hay un reconocimiento por parte del Titular sobre que se verán afectados los derechos de terceros.

i) Con fecha 10/12/2025, se le comunicó al Titular de proyecto sobre el resultado de la revisión de Reingreso N° 277 de fecha 01/12/2025, informándosele que se mantenía la observación N° 1 de Acta de Observaciones N° 134 de fecha 06/10/2025, lo cual no constituye la formulación de una nueva observación. Como el plazo para dar respuesta a observaciones vencía el día 20/12/2025, en esa instancia, por estar dentro del plazo para dar respuesta a observaciones, no procedía el rechazo del expediente.

II. FINALIZACION PROCESO ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE AL EXPEDIENTE N° 131/2025.

a) Como el plazo para dar respuesta a observaciones venció el día 20/12/2025 sin que se subsanaran todas las observaciones formuladas el Expediente, procedía el rechazo de la solicitud, y la devolución de los antecedentes al interesado, sin embargo, al existir una reclamación sobre el procedimiento ante la Contraloría General de la República, y posteriormente ante la Corte de Apelaciones de Rancagua, el proceso no se finalizó en dicho momento.

b) Con fecha 13/04/2026 se dictó la Resolución N° 15 de la Dirección de Obras Municipales que rechazó el Expediente N° 131/2025, la cual fue remitida al Titular de Proyecto con fecha 17/04/2026, mediante correo electrónico, a la casilla de correo electrónico informada en el expediente.

MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/RBXVmiAQDBn7BNc
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

III. RESPECTO AL RECLAMO DE ILEGALIDAD INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION N° 15 DE FECHA 13/04/2026 EMITIDA POR LA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES.

Respecto a la reclamación de ilegalidad presentada por los Abogados representantes de Guillermo Larrañaga Santa Ana, esta Dirección manifiesta y aclara lo siguiente:

a) Se mantiene lo señalado en Informe N° 06 de fecha 17/04/2026: con fecha 03/12/2025, en la respuesta a la revisión del Reingreso N° 277 de fecha 01/10/2025, no se emitió una nueva acta de observaciones. Por haber sido revisada dentro del plazo de los 60 días que establece el Artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones sólo se informó sobre la observación que no fue resuelta y que fue formulada en Acta de Observaciones N° 134 de fecha 06/10/2025. Por lo tanto, no hay dos actas de observaciones, no se formularon nuevas observaciones, ni tampoco se formularon observaciones indefinidas.

b) Como se señaló, con fecha 10/12/2025, se le comunicó al Titular de proyecto sobre el resultado de la revisión de Reingreso N° 277 de fecha 01/12/2025, informándosele que se mantenía la observación N° 1 de Acta de Observaciones N° 134 de fecha 06/10/2025, lo cual no constituye la formulación de una nueva observación. Como el plazo para dar respuesta a observaciones vencía el día 20/12/2025, en esa instancia, por estar aun dentro del plazo para dar respuesta a observaciones, no procedía el rechazo del expediente. Por lo expuesto, no ha lugar lo señalado como “si la DOM estimaba que la respuesta no subsanaba el reparo, el único camino legal era rechazar la solicitud” ya que estando aun dentro de plazo para dar respuesta a observaciones, no procede rechazar un expediente, a no ser que el procedimiento, según el tipo de solicitud, señale expresamente que si se detectan incumplimientos u observaciones procede el rechazo, lo cual no corresponde al tipo de solicitud presentada mediante Expediente N° 131/2025..

c) Las resoluciones de rechazo a las que hace mención el Artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones se deben formular una vez transcurridos los 60 días corridos de plazo para dar respuesta a observaciones, no dentro de este plazo, a no ser que expresamente el procedimiento de acuerdo al tipo de solicitud lo exija.

d) La DOM en ningún momento exigió que se presentaran declaraciones juradas de los propietarios de los predios colindantes a proyecto. Sólo se exigió la acreditación de que no se afectaran los derechos de terceros, ello en virtud a lo dispuesto en el Artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a lo dispuesto en el Dictamen N° E131680N25 de fecha 05/08/2025 de la Contraloría General de la República, y a la demás jurisprudencia señalada en letra e) del Titulo I del presente Informe. Por lo expuesto, no corresponde la afirmación respecto a que la D.O.M. desconoció y desobedeció lo estipulado en el Dictamen N° E131680N25 de fecha 05/08/2025 de la Contraloría General de la República.

e) Si bien el solicitante puede acreditar que no se afectan los derechos de terceros con los medios que disponga, esto queda a ponderación de la DOM, y para el caso, la respuesta a observaciones entregada mediante Reingreso N° 277 de fecha 01/12/2025 sólo se respaldaba por lo declarado por el Arquitecto de proyecto en una carta de respuesta, lo cual resultaba insuficiente para acreditar que no se afectaban los derechos de terceros, más aún, cuando se proponía la modificación de superficie, lo cual no se encuentra contemplado en las actuaciones descritas en el Artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

f) Respecto a lo argumentado sobre el análisis técnico topográfico en el cual el Arquitecto declaraba que ninguna de las modificaciones de deslindes propuestas reducía la superficie ni las longitudes de deslindes de los lotes vecinos M-3a, M-5a ni M-7a, se señala que afectar implica causar un impacto, alteración o cambio, sea éste positivo o negativo, por lo que, aun cuando diga que “favorecer no es afectar”, al existir modificación de deslindes, y además de superficie, se requiere que se garantice que no se afectan los derechos de terceros.

g) La fundamentación técnica respecto al rechazo realizado a través de Resolución N° 15 de fecha 13/04/2026 se encuentra justificada en la ponderación de antecedentes que establece el Dictamen N° E131680N25 de fecha 05/08/2025 de la Contraloría General de la República, y lo establecido en el Artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que contempla las actuaciones de rectificar y modificar deslindes, pero no superficies.

MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/RBXVmiAQDBn7BNc
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

h) El solicitante argumenta la existencia de una vulneración del derecho de propiedad que ha tenido como consecuencia directa la imposibilidad de regularizar jurídicamente el inmueble, imposibilitándole de disponer plenamente del bien.

Sobre este punto, se reitera lo señalado mediante Informe N° 06 de fecha 17/04/2026, sobre que la Circular DDU N° 271 de fecha 23/07/2014, establece que la solicitud de modificación de deslindes regulada en el Artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones 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. También establece que en la circunstancia que no concurran 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 Ley General de Urbanismo y Construcciones.

De acuerdo a lo señalado, al proponerse la modificación de deslindes, y además la modificación de la superficie del predio (lo cual no se encuentra definido en el Artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones) sin que se haya acreditado que no se vulneran los derechos de terceros, genera como consecuencia que esta Dirección se exima de su aprobación, lo cual no imposibilita al solicitante de resolver su problemática por otra vía, por lo que no queda impedido de resolver el trámite.

IV. CONCLUSIONES.

a) El Expediente N° 131/2025 de Modificación de Deslindes acogida a lo dispuesto en el Artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a nombre de Guillermo Larrañaga y Pía Castro para la propiedad Rol de Avalúo N° 78-4, fue rechazado mediante Resolución N° 15 de fecha 13/04/2026, por las siguientes causales:

1. El Titular de proyecto no acreditó que con la modificación de deslindes no se vieran afectados los derechos de terceros, lo cual fue requerido mediante Observación N° 1 de Acta de Observaciones N° 134 de fecha 06/10/2025, por lo tanto, se incumple lo dispuesto en el Artículo N° 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
2. El Titular de proyecto, al 20/12/2025, no subsanó la Observación N° 1 de Acta de Observaciones N° 134 de fecha 06/10/2025, por lo tanto, en virtud a lo dispuesto en el Artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, procede el rechazo del expediente.
3. Que en virtud a lo dispuesto en la Circular DDU N° 271 de fecha 23/07/2014, en la circunstancia que no concurran 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 Ley General de Urbanismo y Construcciones.

b) Durante el proceso de revisión del Expediente N° 131/2025 no se solicitaron antecedentes que no correspondieran a los que faculta el Artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el sentido de garantizar que no se afecten los derechos de terceros. El hecho de que los propietarios colindantes deban “concurrir” no implica que sea a través de declaraciones juradas las que ya se señaló nunca se exigieron, pero sí es obligación de que acreditara con los medios disponibles el que no se vieran afectados los derechos de terceros, lo cual, tal como lo establece el Dictamen N° E131680N25 de fecha 05/08/2025 de la Contraloría General de la República, queda a ponderación de la D.O.M., por lo tanto, no hay vulneración de Igualdad ante la Ley.

c) Durante el proceso de revisión del Expediente N° 131/2025 no hubo dos actas de observaciones, ni observaciones indefinidas, por lo que no se vulneró el derecho de igualdad ante la ley del Titular. Por otro lado, el reiterar una observación no resuelta, dentro del plazo del que dispone el solicitante para aclarar o subsanar observaciones, no significa una vulneración del derecho de petición, ya que, como se señaló, el interesado disponía hasta el día 20/12/2025 para resolver las observaciones formuladas.

d) El interesado desde el momento en que tomó conocimiento de las observaciones formuladas a través de Acta de Observaciones N° 134 de fecha 06/10/2025, tuvo la instancia de presentar su reclamación respecto de su contenido ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, por lo que en ningún momento se le coartó su derecho de acceder al régimen recursivo ni a su derecho de un procedimiento racional y justo.

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/RBXVmiAQDBn7BNc
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

e) En la circunstancia que no concurran 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 Ley General de Urbanismo y Construcciones, situación que se presentó en el caso.

f) La solicitud de modificación de deslindes regulada en el Artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones 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, por lo que el solicitante tiene y ha tenido la instancia de resolver su problemática por otra vía, por lo tanto, no se encuentra imposibilitado de resolver el trámite. De acuerdo a esto, no ha sido vulnerado su derecho de propiedad, ni tampoco su derecho a la libertad de desarrollar actividades económicas.

g) El Artículo 67° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones es claro respecto a que las actuaciones corresponden a rectificaciones y modificaciones de deslindes y no de superficie, y que en caso de modificaciones deslindes no se podrán afectar los derechos de terceros.

MARIELA BERMUDEZ QUEZADA
CONSTRUCTOR CIVIL
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

MBQ/mbq
Distribución:
- Citado
- c.c. Archivo Informes D.O.M.

Firmado electrónicamente
MARIELA ALEJANDRA BERMÚDEZ
QUEZADA
Director de Obras Municipal

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/RBXVmiAQDBn7BNc
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.