

MAT.: Determinación de deslindes prediales y aplicación de rasantes.

CIERRO, DESLINDE, DISTANCIAMIENTO, DOMINIO, PREDIO, PROPIEDAD, RASANTE Y DISTANCIAMIENTO.

SANTIAGO, - 3 SEP. 1997

DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGUN DISTRIBUCION.

1. Se han recibido consultas para los efectos de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos en los deslindes de un predio, cuando las dimensiones o ubicación de dichos límites y/o de las superficies escrituradas no coinciden con lo existente en el terreno, es decir, la realidad jurídica no concuerda con la realidad física.
2. En relación a lo anterior, corresponde en primer término al propietario del predio responder por la concordancia de las dimensiones entre los deslindes reales del terreno y las de la correspondiente escritura de transferencia. Si al respecto se presentaren diferencias, oportunamente y antes de la solicitud del permiso de edificación, el propietario o el vecino tienen el derecho de efectuar las acciones judiciales en defensa de sus intereses, dado que dichas discordancias repercuten en la aplicación de las normas de edificación y urbanización, especialmente las de rasantes y distanciamientos en el correspondiente proyecto.
3. Para aprobar un proyecto y autorizar su edificación de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el Director de Obras Municipales debe exigir en este aspecto una declaración jurada del propietario de ser titular de dominio del predio y que los planos y demás antecedentes del proyecto sean debidamente firmados tanto por el propietario como por el o los proyectistas, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 5.1.6. y 5.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
4. El Director de Obras Municipales hace fe de las "dimensiones" y "ubicación" de los deslindes y también, de las "superficies" señaladas en los planos, por lo cual no corresponde a éste verificar que las dimensiones de los deslindes del terreno, es decir de los cierros existentes, concuerden con lo indicado en la escritura de transferencia.

Por medio de dichos antecedentes, el profesional competente se responsabiliza que el proyecto presentado para la obtención del permiso de edificación se ajusta a la realidad física del terreno.

No obstante, el Director de Obras Municipales al otorgar el permiso de edificación, verificará que las dimensiones del predio a edificar señaladas en dicho proyecto sean coincidentes con los registrados en el plano de loteo definitivo del cual se originó el lote que se desea construir

5. Finalmente, corresponde al Director de Obras Municipales o al Revisor Independiente cuando sea el caso, verificar en el acto de la recepción definitiva, que las obras se realizaron de acuerdo al proyecto aprobado, lo que significa que se dió cumplimiento a las normas técnicas respectivas, entre otras las rasantes y distanciamientos, de acuerdo a las características físicas reales del terreno.

Saluda atentamente a Ud.,


JAIME SILVA ARANCIBIA
JEFE DIVISION DESARROLLO URBANO

JK
ESE/JKP/cga.

DISTRIBUCION

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales.
4. Sres. Directores Regionales SERVIU.
5. Sres. Jefes de División.
6. Sres. Jefe Departamento D.D.U.
7. Biblioteca MINVU.
8. Colegio de Arquitectos de Chile A.G.
9. Cámara Chilena de la Construcción.
10. Sr. Pdte. de la Asociación Chilena de Municipalidades.
11. Suscriptores O.G.U.C.
12. Mapoteca D.D.U.
13. Oficina de Partes D.D.U.