



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

AMB

RESULTÓ PROCEDENTE RECHAZO A SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE DESLINDES QUE SE INDICA. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN DEBERÁ ADOPTAR LAS MEDIDAS QUE EN DERECHO PROCEDAN EN RELACIÓN CON LA RESOLUCIÓN QUE APRUEBA ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN QUE SE SINGULARIZA.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
REGIÓN 5

31 ENE 2019

N° 1.448

VALPARAÍSO,



Esta Contraloría Regional, en conformidad con lo establecido en los artículos 95 y siguientes de la ley N° 10.336, de Organización y Atribuciones de esta Institución, efectuó una revisión a las actuaciones realizadas por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concón (DOM), respecto de las solicitudes de rectificación de deslindes presentadas por la empresa Sociedad Urbanizadora Reñaca Concón S.A., en relación con las propiedades rol de avalúo N°s 605-1 y 605-2, del sector Costa de Montemar, de la comuna de Concón.

Requerido de informe, mediante oficio N° 1.738, de 2018, el municipio señaló, en síntesis, que para los citados predios se habían ingresado durante el año 2018, tres solicitudes de rectificación de deslindes, mediante los expedientes DOM N°s 201800290, de 19 de febrero, 20181276 y 201801277, ambas de 10 de junio, todas de 2018, que fueron rechazadas por la municipalidad a través de los oficios DOM N°s 89 y 484, de ese mismo año, atendido lo cual se devolvieron los antecedentes del caso al solicitante.

Al respecto, cabe anotar que de acuerdo al artículo 24, letra a), de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, a la Unidad de Obras Municipales le compete velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes, para lo cual gozará, en lo que interesa, de la

A LA SEÑOR  
ALCALDE DE LA  
MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
CONCÓN



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

facultad de dar aprobación a las fusiones, subdivisiones y modificaciones de deslindes de predios en las áreas que allí se indican.

En concordancia con el citado precepto, el artículo 67 de la LGUC, establece 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 llevar la firma del profesional competente de acuerdo con la ley N° 7.211 y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -aprobada por el decreto N° 47, de 1992, de esa cartera de Estado-, y que en caso de modificación de deslindes, no podrán afectarse los derechos de terceros.

Del mismo modo, el inciso segundo de la nombrada disposición previene 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.

Ahora bien, en la especie, se verificó que conforme a los planos de loteo aprobados en los sectores de Costa Brava y Costa de Montemar, donde se ubican los predios en cuestión, el requerimiento presentado por la empresa superaba los alcances de una rectificación de deslindes, atendido que se alteraba una franja destinada a bien nacional de uso público (BNUP), respecto de los predios vecinos, por lo que resultaba fundamental que se adjuntaran las respectivas autorizaciones y/o declaraciones en original o debidamente autorizadas ante notario, de todos los propietarios de los terrenos involucrados o potencialmente afectados, como titulares del dominio de los mismos.

Asimismo, se advierte que, entre los antecedentes acompañados, se había presentado un plano de "situación anterior", que difería de las últimas aprobaciones sancionadas técnicamente por la DOM y que, si bien se encuentra archivado en el registro de documentos del año 2016, bajo el N° 1.221, del Conservador de Bienes Raíces, no consta como documento técnico aprobado por esa unidad municipal, todo lo cual impedía aceptar las solicitudes de la especie.

De esta forma, y teniendo en consideración que acorde con el principio de legalidad consagrado en los artículos 6° y 7° de la Constitución Política de la República, los órganos de la Administración del Estado -como sucede con las municipalidades- deben someter su acción a la Constitución y a las leyes, y no tienen más atribuciones que las que expresamente les haya conferido el ordenamiento jurídico, es dable concluir que la negativa de autorizar la mencionada rectificación de deslindes se ajustó a lo establecido en el artículo 67 de la LGUC.

Sin perjuicio de lo anotado, se comprobó que, dentro del mencionado proceso de rectificación -y tal como fue confirmado por



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

la propia DOM mediante el correo electrónico de 24 de enero de 2019-, en la situación en análisis no se consideró la emisión del acta de observaciones a que alude el artículo 1.4.9. de la OGUC, lo que deberá evitarse en lo sucesivo (aplica dictamen N° 41.259 de 2017, de esta Contraloría General).

En otro orden de ideas, en lo que respecta a los predios en cuestión, cabe referir que la DOM aprobó el anteproyecto de edificación mediante la resolución N° 348, de 14 de diciembre de 2018, siendo dable hacer presente al efecto que, en su oportunidad, se emitió el acta de observaciones N° RAE-2170/18, en la que, entre otros aspectos, se planteó en su numeral 4, que "El art. 5.1/5 O.G.U.C. obliga a que el pronunciamiento del Director de Obras Municipales deberá recaer sobre las normas urbanísticas aplicables al predio. Dicho esto y conforme a Artículo 1.4.8. Para la aplicación de las normas urbanísticas que se relacionen con la superficie, medida y orientación de los deslindes, pendientes y niveles del predio en que se emplazará un proyecto, se utilizará la información contenida en el plano de levantamiento topográfico del predio firmado por el profesional competente, cuando éste se acompañe a la solicitud". Agrega que "En tal caso dicho plano deberá singularizarse en la declaración jurada del propietario señalada en el artículo 1.2.2". Finalmente, expresa que "Esta observación se funda en que las longitudes de deslindes determinadas en la presentación, no corresponden al último plano de loteo aprobado en el año 1997, por la D.O.M. de Viña del Mar".

Al respecto, es menester señalar que el anteproyecto cuenta con el informe favorable N° 34, de 9 de noviembre de 2018, del revisor independiente de arquitectura, y que el arquitecto patrocinante, por carta de noviembre de 2018, respondió las observaciones formuladas, señalando en lo tocante al aludido numeral 4 de la citada acta, que se adjuntaba el plano de topografía y que el proyecto se acogía al artículo 6.1.8 de la OGUC, conforme se consignó en la referida solicitud.

Igualmente, debe anotarse que, acorde a lo dispuesto en el artículo 3.1.3. de la OGUC, en la mencionada resolución de aprobación N° 348, de 2018, se consignó que el otorgamiento del futuro permiso de edificación, quedaba condicionado a la tramitación previa o conjunta de la fusión de los lotes en que emplazará la edificación de la especie.

Ahora bien, conforme a los artículos 5°, letra c), y 63, letra f), de la ley N° 18.695, le corresponde al municipio administrar los bienes nacionales de uso público existentes en la comuna, los cuales, según el artículo 589 del Código Civil, pertenecen en dominio a la Nación y su uso a todos sus habitantes, siendo su destino servir para el tránsito de las personas, y en ese contexto, resulta improcedente que se permita que parte de los mismos sean ocupados por particulares, sobrepasando la línea oficial de las propiedades aledañas, ya que ello estorbaría o impediría gravemente su uso común o general por la comunidad, circunstancia que, de concretarse, conllevaría además las responsabilidades pertinentes de las jefaturas y funcionarios involucrados (aplica



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

criterio contenido en los dictámenes N°s. 23.036, de 2000, y 8.037, de 2007, de esta Entidad de Control).

Siendo ello así, se estima importante advertir que, sin perjuicio de lo previsto en el citado artículo 1.4.8 de la OGUC, y en todo caso, previo a la eventual aprobación de la referida fusión u otorgamiento del permiso de edificación, con el objeto de evitar que se produzca la apropiación indebida de terrenos correspondientes a bienes nacionales de uso público, en especial, los que colindan con los citados predios 1 y 2 del Loteo Costa Montemar, la DOM deberá corroborar y acreditar indubitadamente que los deslindes se ajusten al último plano de loteo aprobado por esa dirección, y en caso de que ello no sea así y efectivamente se produzca una ocupación indebida de un bien nacional de uso público, deberá adoptar de inmediato las medidas destinadas a regularizar tal situación, iniciando el correspondiente procedimiento invalidatorio de la citada resolución N° 348, de 2018, según lo establecido en el artículo 53 de la ley N° 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de la Administración del Estado.

De la decisión adoptada a este respecto, deberá informarse a esta Contraloría Regional en el plazo de 20 días hábiles, contado desde la recepción del presente oficio.

Saluda atentamente a Ud.,

VICTOR HUGO MERINO ROJAS  
Contralor Regional Valparaíso  
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

DISTRIBUCION:

- Dirección de Obras de la Municipalidad de Concón.
- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.
- Unidad de Seguimiento de la Contraloría Regional de Valparaíso.



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
CONTRALORÍA REGIONAL DE VALPARAÍSO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

ANEXO N° 1

RESUMEN DE OBSERVACIONES POR NIVEL DE COMPLEJIDAD

Cabe señalar que las observaciones que este Organismo de Control formula con ocasión de las fiscalizaciones que realiza son clasificadas en diversas categorías, de acuerdo con su grado de complejidad<sup>1</sup>. En efecto, se entiende por Altamente complejas/Complejas, aquellas observaciones que, de acuerdo a su magnitud, reiteración, detrimento patrimonial, eventuales responsabilidades funcionarias, son consideradas de especial relevancia por la Contraloría General; en tanto, se clasifican como Medianamente complejas/Levemente complejas, aquellas que tienen menor impacto en esos criterios.

De ese modo la observación formulada en el presente documento corresponde calificarla según el siguiente detalle:

OBSERVACIÓN	CLASIFICACIÓN.	NIVEL DE COMPLEJIDAD
La DOM, dentro del proceso de solicitud de rectificación de deslindes, no emitió acta de observaciones a que alude el artículo 1.4.9. de la OGUC.	Incumplimiento reglamentario	MC
DOM deberá verificar que resolución N° 348, de 14 de diciembre de 2018, se ajustó a derecho, en cuanto a la eventual ocupación de un bien nacional de uso público.	Incumplimiento legal	AC

<sup>1</sup> Altamente Complejas (AC); Complejas (C); Medianamente Complejas (MC); Levemente Complejas (LC).



CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA  
CONTRALORIA REGIONAL DE VALPARAISO  
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Papeles de trabajo at 662 de 2018  
Andrea Manríquez Bermúdez

ÍNDICE	FOLIO
Oficio de Rechazo N° 89/18, 4 de abril de 2018.	1
Respuesta de DOM oficio N° 1738 de 2018	2
Resolución N° 484 de 2018 rechaza la segunda solicitud de rectificación de deslindes	3
Resolución que aprueba el anteproyecto N° 348 de 14-12-2018	4
Acta de observaciones	5
Respuesta arquitecto patrocinante a acta	6
Informe revisor independiente	7
Correo electrónico de revisora DOM indicando lo del acta de observaciones	8
Planos loteo 1997	9
Plano emplazamiento anteproyectos 348 de 2018	10
Plano emplazamiento anteproyecto que ya no está vigente, sirve de comparación	11
Declaraciones de independencia	12

**ADJUNTA**  
**ANTECEDENTES**