

CIRCULAR ORD. N° 0232 /

MAT.: Instrucciones para la aplicación de Ley N°20.562, sobre saneamiento y regularización de loteos irregulares.

LEY N°20.562; LEY N°20.234; PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE REGULARIZACION DE LOTEOS URBANOS Y RURALES; ALCANCES REQUISITOS Y DISPOSICIONES GENERALES.

SANTIAGO, 08 JUN. 2012

DE : JEFA DE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. INTRODUCCIÓN

Teniendo presente las facultades privativas otorgadas a esta División de Desarrollo Urbano por el artículo 11 de la Ley N°20.562, publicada en el Diario Oficial con fecha 25 de enero de 2012, cuerpo legal que modificó la Ley N°20.234, dando origen a un procedimiento simplificado de regularización de loteos irregulares, esta División ha estimado oportuno y procedente emitir la presente circular instructiva.

2. CONDICIONES Y REQUISITOS

Los beneficios de la Ley N°20.562 están dirigidos exclusivamente a los loteos de inmuebles, urbanos o rurales, que al 25 de enero de 2012, no contaban con recepción definitiva y que cumplan además, con los siguientes requisitos:

- a) Que los loteos se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2006.
- b) Que no cuenten con recepción definitiva municipal, sea que se les haya otorgado o no permiso de urbanización.
- c) Que en el caso de encontrarse el loteo localizado dentro de los límites urbanos, existan residentes en más del 40% de los sitios y, en el área rural, existan residentes en al menos un 30% de los sitios.
- d) Que las viviendas existentes en el loteo tengan un valor de tasación máximo de 2.000 UF promedio, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción fijada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo según el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Para estos efectos el interesado, loteador o urbanizador deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales una solicitud requiriendo la tasación de todas las viviendas existentes en el loteo irregular, acompañando los antecedentes y/o documentos necesarios que permitan efectuar la referida tasación dentro del plazo de 30 días contados desde la solicitud respectiva. Si el Director de Obras Municipales no evacua la tasación dentro de dicho plazo, se entenderá cumplido el requisito del valor promedio de las viviendas existentes en el loteo irregular.

- e) Que los loteos no se encuentren emplazados en áreas de "riesgo", de "protección de recursos de valor natural", de "protección de valor patrimonial cultural" o en franjas con declaratoria de utilidad pública, de acuerdo al instrumento de planificación territorial.

Sin embargo, en las áreas calificadas de "riesgo" en los instrumentos de planificación territorial, se podrá autorizar la regularización de loteos siempre que se acompañe un "estudio de riesgo" en el que se determinen las acciones que deben ejecutarse para mitigarlo y permitir su utilización conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las acciones de mitigación deberán ser implementadas antes de la recepción definitiva del loteo.

- f) Que no existan reclamaciones pendientes ante la Dirección de Obras Municipales respectiva al 31 de diciembre de 2006 por incumplimiento de normas urbanísticas, lo que deberá ser constatado por dicho organismo.

Las solicitudes que no cumplen con alguno de los requisitos antes enumerados, no podrán acogerse a los beneficios de esta ley.

3. PLAZO PARA ACOGERSE A LOS BENEFICIOS

La ley considera un plazo de tres años para acogerse, por única vez, a sus beneficios, a partir de la fecha de entrada en vigencia de la ley N° 20.562, es decir, hasta el 25 de enero de 2015.

4. REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN DE LOTEOS IRREGULARES.

El interesado, loteador o urbanizador deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente, los siguientes antecedentes:

- a) Una solicitud suscrita por los interesados, loteadores o urbanizadores, que representen a lo menos el 20% de los derechos en el loteo irregular, debiendo acompañar a ella los siguientes antecedentes:

- Reseña en que se explique el origen de la conformación del loteo irregular, que incluya: cómo se constituyó éste, las razones por las cuales no cuenta con permiso o recepción municipal y detalle del número de sitios;

- Individualización de los ocupantes, señalando en cada caso si ocupa el respectivo sitio a título de propietario, de poseedor o mero tenedor.

Para efectos de esta ley se considerará interesado, loteador o urbanizador, a los siguientes:

- Las personas que acrediten la tenencia material de los sitios al 31 de diciembre de 2006, mediante comprobante de pago de cuentas de servicios, certificado de residencia emitido por una junta de vecinos u otra organización comunitaria, carabineros o autoridades de la localidad.
 - Comités de viviendas u organizaciones comunitarias constituidas en el loteo con facultades suficientes que representen al menos el 20% de los derechos en el loteo irregular.
 - Los Servicios de Vivienda y Urbanización, en los casos de loteos declarados en situación irregular conforme a la ley N° 16.741.
- b) Plano del Loteo propuesto, suscrito por un arquitecto, elaborado a una escala adecuada y sobre la base de un levantamiento topográfico. En este plano se deberán graficar las viviendas existentes, las superficies de ellas y de cada sitio, las vías interiores existentes con sus respectivos anchos, las que en todo caso no podrán ser inferiores a las requeridas por el art. 2.3.3. número 1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, en caso que consulten el tránsito de vehículos, las áreas verdes y equipamientos, si los hubiere, los accesos a bienes nacionales de uso público, en su defecto, la forma como se accede al loteo.
- c) Plano de ubicación y emplazamiento del loteo irregular. Para ello se podrá contar con el apoyo de ortofotos o restitutiones aerofotogramétricas. En este plano se graficará el polígono de terreno correspondiente al loteo irregular que se solicita regularizar.

5. RECEPCIÓN PROVISORIA Y DEFINITIVA

Las Direcciones de Obras Municipales tendrán un plazo de 60 días contado desde la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos para verificar el cumplimiento de los requisitos fijados por la ley para proceder a otorgar la "Recepción Provisional" del loteo.

En tanto que se cumpla, además, con las siguientes condiciones de urbanización, el Director de Obras Municipales procederá a otorgar la Recepción Definitiva del loteo irregular:

- a) Dotación de servicio de agua potable, dotación de servicio de alcantarillado o evacuación de aguas servidas, y dotación de electricidad domiciliarios, los cuales se podrán acreditar mediante un informe de dotación o de conexión elaborado por un profesional competente, o comprobante de pago de cuentas emitidas por la respectiva entidad prestadora del servicio.

- b) Redes de alumbrado público y de gas cuando corresponda, y
- c) Pavimentación, la que en todo caso debe considerar como mínimo los anchos y las características del pavimento establecidos en los artículos 2.3.3. número 1 y 3.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en caso que consulten el tránsito de vehículos.

Por razones fundadas, la Secretaría de Vivienda y Urbanismo podrá autorizar la rebaja de esta última exigencia. Para ello, dicha Secretaría deberá pronunciarse dentro del plazo de 60 días contados desde que fuera requerida ya sea por el interesado, loteador o urbanizador o por la Dirección de Obras Municipales. Si no se pronuncia dentro de dicho plazo, se entenderá aprobada la solicitud.

En el certificado de recepción provisoria, o definitiva tratándose del interesado no propietario, la Dirección de Obras Municipales deberá dejar expresa constancia de la prohibición del loteador de enajenar, ceder o transferir sitios del loteo a cualquier título. Esta prohibición quedará sin efecto, solo en los casos que el interesado sea propietario del predio, la que se alzarán una vez obtenida la recepción definitiva del loteo irregular.

Obtenida la recepción provisoria el interesado dentro del plazo de 5 años, renovable por una sola vez por igual período, deberá cumplir con las señaladas condiciones de urbanización para la recepción definitiva. Por ello, el Director de Obras Municipales deberá considerar las rebajas a la exigencia de pavimentación, de existir. Cumplidas dichas condiciones de urbanización, el Director de Obras Municipales, procederá dentro del plazo de 60 días contados desde la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos, a verificar su cumplimiento y otorgará la recepción definitiva del loteo irregular.

Obtenida la recepción definitiva del loteo irregular, los interesados podrán requerir los permisos de regularización de las edificaciones existentes en el loteo irregular, de conformidad a las disposiciones de carácter general contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

Transcurridos 5 años contados desde la obtención de la recepción provisoria, o su prórroga, sin que se haya dado cumplimiento a las condiciones de urbanización necesarias para la recepción definitiva, caducará la recepción provisoria por el solo ministerio de la ley, y se hará efectiva la responsabilidad del interesado, loteador o urbanizador, de conformidad a las sanciones previstas en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

6. PROCEDIMIENTO DE RECLAMACIÓN.

Si el Director de Obras Municipales no hubiere otorgado la recepción provisoria o definitiva del loteo irregular, o ésta fuera denegada, en su caso, dentro de plazo, el interesado podrá reclamar ante la Seremi de Vivienda y Urbanismo respectiva.

El reclamo deberá ser interpuesto dentro del plazo de 90 días contado desde el vencimiento del plazo o desde la notificación de su denegación, según corresponda.

La Seremi de Vivienda y Urbanismo, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la recepción del reclamo, solicitará a la Dirección de Obras Municipales que otorgue la recepción o evacue un informe en el caso que ésta haya sido denegada, para lo cual la Dirección de Obras Municipales dispondrá de un plazo de 15 días hábiles.

Vencido dicho plazo, sin que hubiese pronunciamiento por parte de la Dirección de Obras Municipales, la Seremi de Vivienda y Urbanismo se pronunciará sobre la reclamación interpuesta por el interesado y otorgará la recepción provisoria o definitiva, según corresponda si fuere procedente.

7. SOBRE LOTEOS DECLARADOS EN SITUACIÓN IRREGULAR EN CONFORMIDAD CON LA LEY N° 16.741

En el caso de los loteos "declarados" en situación irregular conforme a la Ley N° 16.741, que estableció normas para el saneamiento de lotes de dominio y urbanización en situación irregular, los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización deberán solicitar la recepción definitiva, parcial o total, cuando en su totalidad o parte de los mismos cuenten con urbanización suficiente.

Por "urbanización suficiente", para los efectos del artículo 5° de la Ley N° 20.562 se entenderá, aquel loteo irregular que, a lo menos, cuenta con agua potable, electricidad y solución sanitaria, todas domiciliarias, situación que debe ser comprobada mediante un informe de dotación o conexión emitido por un profesional competente del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, o el comprobante de pago de cuentas emitido por la respectiva entidad prestadora del servicio, de cada uno de los sitios integrantes de la parte que se regulariza.

En el caso de los loteos declarados en situación irregular por la Ley N°16.741, que no cuenten con urbanización suficiente, el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización podrá recurrir al procedimiento general de regularización tratado en los puntos 1. al 6. de esta Circular.

En caso que se otorgue recepción definitiva, total o parcial, ella deberá anotarse al margen de inscripción de dominio de los respectivos lotes en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, pudiendo el Servicio Regional de Vivienda y Urbanismo requerir el cumplimiento de los gravámenes y prohibiciones a que pudieren encontrarse afecto, en virtud de la Ley N° 16.741.

8. EFECTOS DE LA RECEPCIÓN PROVISORIA

La recepción provisoria otorgada conforme a las disposiciones de la Ley N°20.562 faculta a los interesados, sean o no propietarios, para optar a programas con financiamiento estatal con el objeto de ejecutar obras de urbanización o de saneamiento del loteo.

El certificado de recepción provisoria podrá ser presentado ante las empresas de distribución domiciliaria para obtener conexiones a las redes de servicios, siendo los consumos de cargo de los solicitantes;

La recepción provisoria faculta a los municipios para celebrar convenios con otros órganos de la administración del Estado o con empresas de servicios básicos como electricidad, de agua potable, alcantarillado y otros, para dotar de servicios a los loteos en proceso de regularización o para ejecutar la urbanización faltante.

9. RESPONSABILIDADES PENALES Y SANCIONES

El que presentare o utilizare información falsa o maliciosamente incompleta, ante la Dirección de Obras Municipales o la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo, respectiva, se entenderá que incurre en los delitos previstos y sancionados en los artículos 467 y 470 N° 8 del Código Penal.

10. RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS MUNICIPALES.

Los funcionarios municipales no tendrán responsabilidad alguna en lo que respecta a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 22° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en relación a las recepciones provisionales definitivas que otorguen en cumplimiento de la Ley N° 20.562.

11. DISPOSICIONES ESPECIALES.

A los loteos a los que se refieren los artículos 2°, 5° y 6° del texto original de la Ley N° 20.234, que a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 20.562, esto es, al 25 de enero de 2012, se encuentren en proceso de regularización, les serán aplicables las disposiciones de la nueva ley y todo aquello que les resultare favorable.

12. COMPUTO DE PLAZOS

Los plazos previstos en la ley N° 20.562, son de días corridos, salvo cuando expresamente se indique que corresponden a días hábiles.

13. CIRCULARES QUE SE DEROGAN.

Con esta resolución se procede a dejar sin efecto las circulares instructivas N° 0211 y N° 0948, ambas de 2008, emitidas por la División de Desarrollo Urbano e individualizadas genéricamente como DDU 200 y DDU 211, respectivamente.

Saluda atentamente a usted,



PILAR GIMÉNEZ CELIS

División de Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	18	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	
181(*)	182	184	185	186	188	189	191	192	
195	197	198	199	200	201	202	203	204	
206	207	208	210	211	212	215	216	217	
219	220	221	222	223	224	225	226	227	229
230	231	232	233	234	235	236	237		239
240	241	242	244	245	246	247	248		

(*): Ver Circular **DDU 160** y Circular **DDU 220**.

APC/AAS/JCM/MLC/mmb.
DISTRIBUCIÓN.

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. 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 SEREMI.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunes de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitana).
14. Sres. Jefes Depto. D. U. I. SEREMI Regionales.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. 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. Biblioteca MINVU.
21. Oficina D.D.U.
22. Oficina Partes D.D.U.
23. Oficina Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.