



DDU ESPECIFICA N° 02 / 2012

CIRCULAR ORD. N° 0331 /

ANT.: Ley N° 20.234, modificada por la Ley N°20.562, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos irregulares y renueva su vigencia.

MAT.: Complementa Circular Ord. N° 0232 del 8 junio 2012, DDU 250, que imparte instrucciones sobre la aplicación de la Ley N° 20.562.

14 AGO. 2012

DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. De conformidad con las facultades otorgadas a esta División de Desarrollo por el artículo 11 de la Ley N°20.562, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos irregulares y renueva su vigencia, se imparten instrucciones, con motivo de diversas consultas recibidas sobre su aplicación.
2. En atención de lo anterior, la presente Circular complementa la Circular Ord. N°0232 del 8 junio 2012, DDU 250, transcribiéndose las consultas con sus respectivas respuestas.

Consulta 1:

¿Pagan derechos municipales los loteos irregulares acogidos a la Ley N° 20.562 ?

Respuesta:

Estima esta División, que cada vez que el legislador ha considerado pertinente eximir a una solicitud de regularización del pago de derechos municipales, lo ha señalado en forma expresa, lo que no ocurre en este caso, por lo que corresponderá aplicar el numeral 1 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Consulta 2:

¿En qué momento de la tramitación de una solicitud de regularización acogida a la Ley N° 20.562 el interesado debe solicitar la tasación de las viviendas a la Dirección de Obras

Municipales? y ¿Qué antecedentes se deben acompañar, para que la Dirección de Obras efectúe la tasación de las viviendas emplazadas en el loteo irregular?

Respuesta:

En opinión de esta División la solicitud de tasación de las viviendas que se emplacen en el loteo irregular, debe ser requerida en forma previa al ingreso de la solicitud de regularización, lo anterior en atención a que conforme lo dispone el artículo 2° de la Ley N°20.562, el valor de las viviendas existentes en el loteo, constituye uno de los requisitos que posibilitará acogerse al procedimiento simplificado de regularización.

Respecto a los antecedentes que se deben acompañar para que el Director de Obras Municipales pueda efectuar la tasación de las viviendas, cabe manifestar que aun cuando la ley no señala qué documentos deben adjuntarse, entiende esta División que serán aquellos que permitan efectuar la tasación de las edificaciones, tales como, planos de arquitectura correspondientes a las plantas de todos los pisos con cuadros de superficies, elevaciones y especificaciones técnicas.

En caso que el interesado no adjunte los documentos, corresponderá que el Director de Obras Municipales en forma previa al cumplimiento del plazo de 30 días con que cuenta para emitir su informe, emita un Acta con Observaciones, en la que se detallan los documentos que serán necesarios para efectuar la tasación.

Consulta 3

¿Cuál es la superficie predial máxima admisible de los lotes para acoger a trámite de solicitud de regularización? ¿Es posible incluir parcelas de agrado en una solicitud de regularización de un loteo irregular?

Respuesta:

La ley no se pronuncia sobre la superficie predial mínima o máxima que deben cumplir los sitios que se hayan constituidos en el loteo irregular que se pretende regularizar, por lo que podrán acogerse a sus disposiciones cualquier loteo irregular, en tanto cumpla con los requisitos previstos en los artículos 1° y 2° de la ley.

Consulta 4:

¿Debe respetarse en la regularización del loteo, las franjas a que hace mención el artículo 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones?

Respuesta:

Si bien la Ley N° 20.562 no se refiere a esta materia, cuando se trate de la regularización de un loteo irregular colindante con un camino público nacional, en opinión de esta División, corresponderá dar cumplimiento a la normativa que sobre la misma materia, regula el artículo 39 del D.L. 850 del Ministerio de Obras Públicas, en función del principio de especificidad de la ley.

Consulta 5:

¿Corresponde que la Dirección de Obras Municipales solicite la exigencia de cesiones para equipamiento y áreas verdes previstos en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones?

Respuesta:

En la regularización de loteos irregulares no corresponde efectuar exigencias para cesiones de acuerdo a lo regulado en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, reglamentado en el artículo 2.2.5. de su Ordenanza General, por cuanto la ley N° 20.562 no modifica la propiedad.

Consulta 6:

De acuerdo a lo preceptuado en el artículo 4° inciso octavo de la ley, en los casos que no se haya dado cumplimiento a las condiciones establecidas para otorgar la recepción definitiva del loteo irregular, ¿es factible aplicar la caducidad a la parte del loteo irregular que no logre dar cumplimiento con las obras de urbanización establecidas, obteniendo la recepción definitiva los lotes que sí cuentan con la urbanización?

Respuesta:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4° de la ley, se otorgará la recepción provisoria del loteo irregular en el supuesto que éste, no cumple con los requisitos para que dicha recepción sea definitiva.

Siendo ello así, la ley no prevé la posibilidad de efectuar recepciones parciales, razón por lo cual, si en el plazo de 5 años o su prórroga, no se han ejecutado la totalidad de las obras de urbanización del loteo sometido a la aplicación de la ley, la recepción provisoria caducará para la totalidad del terreno que se singularizó en los documentos que se presentaron en la oportunidad en que se efectuó la solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales.

Consulta 7:

¿Necesitan los loteos emplazados en el área rural del informe de la SEREMI de Vivienda respectiva, conforme lo dispone el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones?

Respuesta:

La ley no lo contempla, por lo que no se requiere cumplir con el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Avala lo anterior el hecho que la Ley N° 20.234, si lo contemplaba en forma expresa, no quedando incluido este requisito en la presente ley que modifica la anterior.

Consulta 8:

¿Cuales son los sistemas de evacuación de aguas servidas que deben cumplir los loteos que se acogan a la Ley?

Respuesta:

En opinión de esta División, corresponde que los loteos irregulares que se emplacen en áreas urbanas de cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3.1.5 numerales 3 y 4 y artículo 6.3.1 de la OGUC; tratándose de loteos irregulares localizados en el área rural, deberán cumplir con lo establecido en los artículos 5.7. N° 1 letra c) y 6.3.3. ambos de la Ley de la Ordenanza General.

Consulta 9

¿Se desarrollará un formulario especial para la Ley?

Respuesta:

Considerando que la ley tiene un plazo limitado de vigencia y su aplicación será masiva, se ha estimado innecesario la elaboración de formularios por cuanto la Circular DDU 250 aclara el procedimiento y antecedentes que se deben acompañar para acogerse a la Ley.

Si otro particular, saluda atentamente a usted,



[Handwritten signature]

CELIA GIMENEZ CELIS
JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

[Handwritten initials]
APC/AAS/MLC
725(44-7)

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. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
8. Sres. Contraloría Interna 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. Sres. 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. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU. Ley 20.285 artículo 7 letra g.

DEROGADA