

CIRCULAR N° 0211 /

MAT.: Sobre aplicación de las disposiciones de la Ley N° 20.234 (D.O de fecha 05 enero 2008) que "Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos".

**LEY N° 20.234; AMBITO DE APLICACION;
PLAZOS; BENEFICIARIOS, IMPEDIMENTOS;
ANTECEDENTES.**

SANTIAGO, 29 FEB. 2008

DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGUN DISTRIBUCION.

1. Con el fin de coordinar y unificar criterios técnicos así como para clarificar aspectos conceptuales con respecto a la correcta interpretación y aplicación de la Ley N° 20.234 que "Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos", se ha estimado pertinente emitir la presente circular, en especial, en aquellas materias que se relacionan directamente con la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.
2. En conformidad a lo expuesto precedentemente, los requisitos para acogerse a la mencionada ley, están establecidos en su artículo 2°, entendiéndose que los bienes raíces que se acojan a las disposiciones de carácter excepcional que la ley contempla, deberán cumplir con cada uno de ellos.

2.1. AMBITO DE APLICACIÓN:

- a. Esta Ley es aplicable a los loteos irregulares -se encuentren o no declarados en esta situación irregular-, que se encuentren materializados de hecho con anterioridad al **31 de diciembre del año 2006**, que no cuenten con recepción definitiva por parte de las Direcciones de Obras Municipales sea que hayan contado o no, con permiso.
- b. Los loteos que cumplan con lo señalado podrán localizarse en área urbana o rural esto es, estar emplazados en:

Bienes raíces urbanos, entendiéndose por tal, aquellos que se encuentran emplazados al interior de los límites urbanos que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, delimitan

las áreas urbanas y de extensión urbana, en los planes reguladores, diferenciándolas de las áreas rurales.

- **Bienes raíces rurales**, esto es, los que se encuentran fuera de las áreas urbanas y de extensión urbana definidos en los planes reguladores, siempre que cuenten con informe favorable de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

2.2. PLAZOS:

- En conformidad a lo previsto en su artículo 1º, el plazo para acogerse a los beneficios de la Ley N° 20.234 caduca a los 24 meses desde su publicación. Por lo tanto, el plazo concluye el 05 de enero del año 2010. En tal sentido, las solicitudes de regularización y demás antecedentes exigidos, podrán ingresarse a tramitación hasta el día **05 de enero del año 2010**.
- La Dirección de Obras Municipales, tendrá un plazo de **180 días corridos** para pronunciarse y verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en la citada ley.

2.3. BENEFICIARIOS:

- Conforme a lo señalado en el artículo 3º de la Ley N° 20.234, podrán acogerse a sus disposiciones los interesados, sean éstos personas naturales o jurídicas, por lo tanto, los beneficios de la Ley son extensivos al propietario o a los interesados que ocupen de hecho el inmueble -que demuestren la tenencia material del predio sujeto a regularización con anterioridad a la publicación de esta Ley-, sin perjuicio de los derechos del propietario sobre los respectivos inmuebles.
- Asimismo y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5º y 6º, podrá acogerse a las disposiciones de la ley N° 20.234 el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, en los casos de loteos declarados en situación irregular de conformidad a la Ley N° 16.741.

2.4. IMPEDIMENTOS PARA ACOGERSE A LA LEY:

- No podrán acogerse a esta ley los loteos irregulares, respecto de los cuales existan "reclamaciones escritas pendientes" por incumplimiento de normas urbanísticas, establecidas en los Planes Reguladores o en la normativa de urbanismo y construcciones, que hayan sido ingresadas ante la Dirección de Obras Municipales con anterioridad al **31 de diciembre 2006**.
- Que no existan viviendas en el loteo a regularizar.
- Que las viviendas que se emplacen en los sitios del loteo superen un valor de tasación de 1000 UF promedio.
- Que el loteo se encuentre localizado en áreas de riesgo, de protección o en aquellas declaradas de utilidad pública por el Plan Regulador respectivo.

2.5. ANTECEDENTES QUE DEBEN ACOMPAÑARSE ANTE LA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES PARA LA REGULARIZACION:

- a. **Solicitud** presentada por el propietario o los interesados que ocupen de hecho la propiedad, en que se detalle los **"factores y responsabilidades que expliquen la conformación del loteo irregular"**, vale decir, la explicitación de las razones por las cuales el loteo no cuenta con permiso o recepción definitiva, y se reseñe sobre como se constituyó el loteo, se indique además, el número de sitios y sus ocupantes y, bajo que condiciones o circunstancias adquirieron u ocupan el respectivo predio.

En la solicitud se incluirán los antecedentes que permitan conocer las condiciones de urbanización actuales del loteo irregular, referidas a la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado de aguas servidas, y electricidad, alumbrado público y redes de gas, cuando corresponda, pavimentación y sus obras complementarias, obras de defensa del terreno, cuando corresponda, señalando si cuentan con proyectos aprobados y recibidos por los servicios competentes.

Se detallarán, además, las normas urbanísticas aplicables al predio, establecidas en los planes reguladores y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y su cumplimiento en el loteo.

Para estos efectos las normas urbanísticas aplicables a los loteos y que se deben verificar son: uso de suelo, cesiones, superficie predial mínima, ocha-vos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección. Sin perjuicio de las facultades otorgadas por la ley para eximir del cumplimiento de normas urbanísticas, no podrán regularizarse aquellos sitios que se encuentren afectados por declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección.

- b. Se deberán acompañar los siguientes planos suscritos por un profesional competente, los que podrán ser elaborados con el apoyo de ortofotos o restituciones aerofotogramétricas:
- **Plano del loteo**, a escala adecuada, elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico, que grafique las viviendas existentes en cada lote resultante, vialidad y espacios públicos.
 - **Plano de ubicación y emplazamiento.**
- c. En el caso de solicitudes de regularización emplazadas en **área rural**, además de los requisitos señalados en las letras anteriores, se deberá acompañar informe favorable de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, la que establecerá el grado mínimo de urbanización que debe cumplir el loteo conforme a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2.6. REBAJAS DE EXIGENCIAS DEL CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANISTICAS POR PARTE DEL DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES:

En caso de que el propietario o los interesados por razones fundadas, soliciten eximirse del cumplimiento de una o más normas urbanísticas, deberán hacerlo conjuntamente con la solicitud de regularización.

2.7. REVISIÓN DEL EXPEDIENTE POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES:

Ingresada a la Dirección de Obras Municipales la totalidad de los antecedentes exigidos por la Ley N° 20.234, el Director de Obras Municipales deberá dentro del plazo de 180 días corridos:

- Verificar que se acompañen los antecedentes detallados en el numeral 2.5 anterior.
- Pronunciarse respecto a los factores y responsabilidad que explican la conformación del loteo irregular, dejando constancia en el Certificado de Recepción Provisoria de las causas y responsables de la conformación del loteo.
- Verificar el cumplimiento con la normativa vigente de las obras de urbanización existentes, así como verificar si fueron ejecutadas conforme a proyectos aprobados y/o recibidos por los servicios competentes, así como la inexistencia de algunas o todas las obras de urbanización que exige la normativa vigente.
- Verificar que las viviendas localizadas en el loteo, no superen el valor de 1000 UF promedio. Este requisito deberá ser verificado por el Director de Obras Municipales, sobre la base de la tasación que elabore un profesional competente de cada vivienda existente, de conformidad a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o mediante certificado de avalúo del Servicio de Impuestos Internos.
- Verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas derivadas del Plan Regulador aplicables al predio y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones vigentes o de aquellas que corresponda en caso de haberse acogido la solicitud de eximir del cumplimiento de una o más normas urbanísticas.

2.8. CERTIFICADO DE RECEPCIÓN PROVISORIA:

Si la solicitud, cumple con los requerimientos detallados en el punto anterior el Director de Obras Municipales procederá a extender el "**certificado de recepción provisoria del loteo**", el que deberá señalar:

- a. Las obras de urbanización faltantes, así como la exigencia de que dichas obras sean aprobadas por los servicios competentes.
- b. Las normas urbanísticas que deben ser cumplidas por el loteo.

- c. El certificado deberá dejar **expresa constancia** de la prohibición de enajenar o efectuar adjudicaciones de los sitios del loteo. Dicha prohibición deberá inscribirse en el registro correspondiente del Conservador de Bienes Raíces respectivo, a petición del Director de Obras Municipales. El costo correspondiente será de cargo del interesado.

2.9. ROL Y PARTICIPACIÓN DE LAS SECRETARÍAS REGIONALES MINISTERIALES DE VIVIENDA Y URBANISMO:

- En caso que no hubiere pronunciamiento por parte del Director de Obras Municipales en el **plazo** señalado de **180 días** corridos, el propietario o los interesados podrán recurrir a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, para su pronunciamiento la que deberá observar el mismo procedimiento establecido en el artículo 4° de la Ley N° 20.234 y que se detalla en el punto 2.7. precedente, contando con un **plazo de 90 días** corridos para pronunciarse respecto a la solicitud de regularización.

Verificado que los antecedentes cumplen con los requisitos señalados, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, si fuera procedente, ordenará a la Dirección de Obras Municipales que otorgue el Certificado de Recepción Provisoria del Loteo.

En caso que no hubiere pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en el plazo señalado, se entenderá aprobada la solicitud y a la Dirección de Obras Municipales le corresponderá otorgar el Certificado de Recepción Provisoria del Loteo.

- Asimismo, podrá recurrirse ante la Secretaría Regional Ministerial con el objeto de solicitar la **rebaja de las condiciones y exigencias de pavimentación**, así como permitir **excepciones a las normas urbanísticas** que haya determinado el Director de Obras Municipales en el certificado de recepción provisoria.
- En el **área rural**, la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva deberá establecer el grado mínimo de urbanización que debe cumplir el loteo conforme a lo señalado en la letra c. del numeral 2.5. de esta Circular.

2.10. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS:

- Las condiciones y requisitos establecidos en el **certificado de recepción provisoria del loteo** otorgado por el Director de Obras Municipales, deberán ser cumplidas por el interesado en un plazo máximo de **5 años**, prorrogable por una sola vez, por igual periodo.

- Si en el plazo de 5 años o su prórroga, en caso que se haya concedido, no se hubiere dado cumplimiento a las condiciones exigidas para obtener la recepción definitiva, el certificado de recepción provisoria **caducará automáticamente** y el Director de Obras Municipales o la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo cuando corresponda, procederá a hacer efectiva la responsabilidad penal al propietario, loteador o urbanizador, de conformidad con lo regulado en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.11. FINANCIAMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

Conforme al artículo 8° de la Ley N° 20.234, con el solo mérito de haber obtenido el certificado de recepción provisoria del loteo, se habilita al interesado sea o no el propietario, para optar a programas que cuenten con financiamiento estatal destinados a la ejecución de obras de urbanización o de saneamiento.

2.12. SOLICITUD DE RECEPCION DEFINITIVA:

Cumplidas las condiciones fijadas en el certificado de recepción provisoria, corresponderá que un profesional competente solicite la recepción definitiva del loteo, acompañando los siguientes documentos:

- Certificados que **acrediten la ejecución de las obras de urbanización** establecidas en el certificado de recepción provisoria extendidos por los servicios competentes.
- Adjuntar el plano de loteo definitivo que incluirá las modificaciones que se hubieren introducido al loteo, así como el cumplimiento con las normas urbanísticas respectivas, firmado por un profesional competente.

La recepción definida del loteo, no representa en modo alguno el saneamiento de títulos para los interesados que ocupen de hecho el inmueble.

2.13. REGULARIZACION DE LAS VIVIENDAS EMPLAZADAS EN LOS SITIOS DEL LOTEO:

Una vez obtenido el certificado de recepción definitiva del loteo, los propietarios que acrediten tal calidad, podrán requerir la regularización de las viviendas emplazadas en ellos, debiendo cumplir las edificaciones con todas las normas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General y las establecidas en el instrumento de planificación respectivo.

3. Por otra parte, la Ley N° 20.234 de carácter excepcional, establece en sus artículos 5° al 7°, disposiciones dirigidas a los loteos declarados en situación irregular conforme a la Ley N° 16.741, los cuales podrán acogerse a sus disposiciones bajo las siguientes condiciones:

3.1. REGULARIZACION DE LOTEOS DECLARADOS IRREGULARES CONFORME A LA LEY N°16.741 QUE CUENTAN CON URBANIZACIÓN SUFICIENTE:

En los casos que estos loteos cuenten con urbanización suficiente, corresponderá al Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo (SERVIU), solicitar la recepción definitiva parcial o total de ellos.

Para tal efecto, se entiende por **urbanización suficiente**, si el loteo cuenta, a lo menos con un informe de dotación, conexión o certificado de pago de cuentas emitido por la respectiva empresa de agua potable, alcantarillado y electricidad.

3.2. REGULARIZACION DE LOTEOS DECLARADOS IRREGULARES CONFORME A LA LEY N°16.741 QUE NO CUENTAN CON URBANIZACIÓN SUFICIENTE:

Tratándose de loteos irregulares que no cuenten con urbanización suficiente, el **SERVIU** respectivo, podrá recurrir al procedimiento de regularización de loteos detallados en el numeral 2 de la presente circular.

3.3. RECEPCION DEFINITIVA DE LOTEOS DECLARADOS IRREGULARES POR LA LEY N°16.741:

Una vez obtenida la recepción definitiva parcial o total por la Dirección de Obras Municipales, el **SERVIU** solicitará la inscripción del certificado de recepción definitiva parcial o total, al margen de la inscripción de dominio de los respectivos lotes, requiriendo además el alzamiento de los gravámenes y prohibiciones a que pudieran encontrarse afectos en virtud de la Ley N° 16.741.


ORIANA PONCE JIMENEZ
 JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO
 SUBROGANTE

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	10	18	22	23(*)	26(*)	32	33	35
37(*)	43	52	54	55(*)	57	59	61	72(*)	75
76	77	78	82	84	87	89	91	95	96
105	106	107	109	110	112	114	115	116	117
118	123	124	126	127	129	130	132	133	134
135	136	137	138	141	142	143	144	145	146
147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
157	158	159	160	161	162	163	164	165	166
167	168	169	170	171	172	173	174	175	176
177	178	179	180	181	182	183	184	185	186
187	188	189	190	191	192	193	194	195	196
197	198	199							

(*) Ver Circular DDU-160 N° 005 de 20.01.06.

JTF/MLC

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo

3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII 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. 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

DEROGADA