

DDU 268

CIRCULAR ORD. N° 0334 /

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

Circular Ord. N° 0232, de 8 de junio de 2012, DDU 250.

MAT.: Complementa Circular Ord. N° 0232, de 8 de junio de 2012, DDU 250, en lo relativo a las vías interiores de los loteos que se regularizan.

LEYES DE REGULARIZACIÓN; LEYES N° 20.234 Y N° 20.562, REGULACIÓN Y SANEAMIENTO DE LOTEOS.

SANTIAGO, 06 JUNIO 2014

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. 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 instrucción, complementaria de la Circular Ord. N° 0232, de 8 de junio de 2012, DDU 250.

2. En el punto 4 letra b) de la Circular DDU 250, se señala que el interesado, loteero o urbanizador debe presentar ante la Dirección de Obras Municipales un *"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 Construcciones en caso que consulten el tránsito de vehículos, las áreas verdes y equipamientos, si los hubiere, los accesos a bienes nacionales de uso público, o en su defecto, la forma como se accede al loteo."*

Lo señalado respecto al ancho de las vías interiores existentes del loteo a regularizar, dice relación con la necesidad de resguardar la seguridad, habitabilidad y calidad de vida de los habitantes del mismo, en línea con lo establecido en la historia fidedigna de la tramitación y aprobación de la Ley N° 20.562.

Así, aun cuando ésta no haya establecido expresamente que tales vías interiores deben cumplir con un ancho mínimo, esta División, en uso de las facultades

privativas conferidas por la misma ley, consideró pertinente precisar dicha materia, concordando las disposiciones especiales de esta ley de regularización con otras disposiciones normativas aplicables, de manera que no sean contradictorias y que exista entre ellas una unidad conceptual y de juicio, especialmente con aquellas disposiciones que dicen relación con la necesidad de que una vía que contemple el tránsito de vehículos tenga las dimensiones mínimas requeridas para que dicha utilización se efectúe en términos seguros y resguardando la calidad de vida de los habitantes del loteo, tomando como referencia los parámetros establecidos en el artículo 2.3.3 número 1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

3. Igual criterio de que las vías interiores requieren cumplir con las dimensiones mínimas que permitan su utilización en términos seguros y resguardando la calidad de vida de los habitantes del loteo a regularizar, debe ser aplicable en caso que éste contemple pasajes en pendiente elevada, entendidos como aquellas vías destinadas exclusivamente a la circulación peatonal ejecutadas en terrenos de pendiente promedio superior a 20%, tomando como referente el criterio contenido en el número 2 del mencionado artículo 2.3.3 de la OGUC.

En consecuencia, así como la Circular DDU 250 señaló que para las vías que contemplen el tránsito de vehículos deberán tomarse como referencia los parámetros establecidos en el número 1 del artículo 2.3.3 de la OGUC, en el caso de los pasajes en pendiente elevada debieran tomarse como referencia los parámetros establecidos en el número 2 del mencionado artículo. Así, con el objeto de garantizar la circulación segura de los peatones en todo tipo de circunstancias, especialmente en situaciones de emergencia, el ancho entre líneas oficiales no debiera ser inferior a 4 m, con una faja dispuesta especialmente para la circulación peatonal de un ancho no menor a 1,2 m, sea como escalera (con una pendiente superior a 60%), rampa (con una pendiente no superior a 15%) o una combinación de ambas.

En todo caso, se hace presente que por tratarse de pasajes peatonales exclusivos, solo en casos excepcionales podrían constituirse como el único acceso a las viviendas, pues que por razones de seguridad resulta indispensable que exista conectividad a través de una vía que permita, al menos, el tránsito eventual de vehículos.

Sin perjuicio de lo anterior, resulta pertinente precisar que lo señalado en la Circular DDU 250 y en esta Circular, en cuanto a que deben tomarse como referencia los números 1 y 2 del artículo 2.3.3 de la OGUC –para efectos de verificar que las vías interiores existentes en un loteo irregular tienen las dimensiones y características mínimas requeridas para que dicha utilización se efectúe en términos seguros y resguardando la calidad de vida de los habitantes del loteo irregular– debe entenderse referido a la norma que se encontraba vigente cuando se materializó de hecho el loteo que se pretende regularizar.

En consecuencia, atendido que el artículo 2º de la Ley Nº 20.562 establece como uno de los requisitos para acogerse al procedimiento simplificado de regularización, que los loteos “se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2006”, cabría concluir que para verificar el cumplimiento del objetivo referido a la seguridad y calidad de vida de los

habitantes del loteo bastaría con acreditar que éste al menos cumple, de manera equivalente, con las dimensiones y características mínimas que el artículo 2.3.3 de la OGUC exigía para la aprobación de proyectos de loteo a la fecha en que éste se materializó de hecho, las que podrían corresponder a las establecidas mediante D.S. N° 47 (D.O. 05.06.1992), o bien, a las modificadas por el D.S. N° 75 (D.O. 25.06.2001), mas no necesariamente a las actualmente vigentes, establecidas mediante D.S. N° 10 (D.O. 23.05.2009).

No obstante, una de las características mínimas requeridas en las versiones anteriores del número 1 del artículo 2.3.3 de la OGUC es probable que no se cumpla al solicitar la regularización del loteo, puesto que para éstas se exige una "faja pavimentada" de un determinado ancho. Tal circunstancia no impediría la regularización del loteo, por el contrario, correspondería a uno de los aspectos que la Ley N° 20.562 ha contemplado expresamente al establecer la figura de la "recepción provisoria", fijando un plazo a contar de la misma para la verificación de las "condiciones de urbanización", entre las cuales se encuentra, precisamente, la pavimentación.

5. En cuanto al cumplimiento de las condiciones de urbanización relacionadas con la pavimentación de las vías interiores del loteo a regularizar, la Circular DDU 250 señala que se debe considerar lo establecido en el artículo 3.2.5 de la OGUC, en relación con el artículo 2.3.3 de la misma.

Al respecto, cabría distinguir si existe una faja pavimentada y, de ser así, cuáles eran las exigencias que el mencionado artículo establecía cuando ésta se materializó, ya que, por ejemplo, los D.S. N° 75 (D.O. 25.06.2001) y N° 217 (D.O. 20.02.2002) modificaron el ancho mínimo exigible para los pavimentos de los distintos tipos de vías y pasajes.

Si se acredita que la faja pavimentada se materializó antes que estuviera vigente la redacción actual del artículo 3.2.5, podría aceptarse que ésta solo cumpla con las características establecidas en una redacción anterior del mismo. Por el contrario, si la faja pavimentada se materializó estando vigente la redacción actual y, con mayor razón, si se materializa con posterioridad a la recepción provisoria del loteo, deben cumplirse todas las exigencias actualmente establecidas en el mencionado artículo 3.2.5 para dar por cumplida la condición de urbanización "pavimentación" y, en la medida que se cumplan las otras condiciones de urbanización, poder otorgar la recepción definitiva del loteo. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad otorgada por la Ley N° 20.562 a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, para autorizar, por razones fundadas, la rebaja de las exigencias de pavimentación.

6. Finalmente, se hace presente que la remisión al artículo 2.3.3 de la OGUC para determinar las dimensiones mínimas que permitan la utilización de las vías interiores en términos seguros y resguardando la calidad de vida de los habitantes del loteo a regularizar, debe entenderse como un estándar mínimo, por lo que nada obsta a que el loteo contemple vías de mayor ancho, por ejemplo, vías similares a las definidas como "vía local" en el artículo 2.3.2 de la OGUC. En tal caso, para verificar el cumplimiento del objetivo antes señalado, habría que tomar como referencia los parámetros establecidos en los artículos 2.3.2, 2.3.4 y 3.2.5 de la OGUC, con los mismos alcances señalados en los números 4 y 5 de esta

Circular, es decir, considerando las normas que se encontraban vigentes cuando se materializó de hecho el loteo que se pretende regularizar o la faja pavimentada, si fuere el caso.

Saluda atentamente a Usted,



[Handwritten Signature]
PABLO CONTRUCCI LIRA
 JEFE Jefe 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	80	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	146	148	149	155
156	157	158	160	161	163	164	165	166	168
169	170	171	172	174	175	176	178(*)	179	180
181(*)	182	184	185	188	189	190	192	194	195
197	198	199	201	202	203	204	205	206	207
208	210	212	215	216	217	218	219	220	221
222	223	224	225	226	227	229	230	231	232
233	234	235	236	237	238	239	240	241	242
244	245	246	247	248	250	252	253	254	255
256	257	259	260	261	262	263	264	265	266
267									

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

[Handwritten Signature]
 APC / GGZ

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra 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 XII, XIV, XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarías Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directorías 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.