Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

DDU 314

CIRCULAR ORD. N° 0214 /

MAT.: Procedimiento de saneamiento y regularización de loteos. Instrucciones para la aplicación de la ley N° 20.234, modificada por las leyes N° 20.562 y N° 20.812. Deja sin efecto las Circulares DDU-ESPECÍFICA N° 14/2008; DDU-ESPECÍFICA N° 09/2009; DDU 250; DDU-ESPECÍFICA N° 02/2012; DDU 268; y DDU-ESPECÍFICA N° 05/2014.

LEYES DE REGULARIZACIÓN; LEYES N° 20.234, N° 20.562 Y N° 20.812, PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS.

SANTIAGO, 23 MAYO 2016

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

Conforme a la facultad otorgada por el actual artículo 12 de la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, se estima necesario impartir instrucciones para unificar criterios para su aplicación, en atención a las modificaciones introducidas por la ley N° 20.812, publicada en el Diario Oficial de 30.01.2015, considerando también las modificaciones efectuadas con anterioridad por la ley N° 20.562, publicada en el Diario Oficial de 25.01.2012.

A fin de facilitar la comprensión de la presente Circular, se ha estimado conveniente estructurarla según el siguiente índice:

ÍNDICE

1. PRÓRROGA DE LA VIGENCIA DE LA LEY N° 20.234. 1

2. CONDICIONES Y REQUISITOS PARA ACOGERSE AL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE REGULARIZACIÓN. 1

2.1. Ámbito de aplicación. 1

2.1.1. Loteos que se encontraban materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2006. 1

2.1.2. Campamentos que formen parte del catastro que actualmente atiende el Programa de Campamentos de este Ministerio. (numeral 1 del artículo 2°). 2

2.1.3. Loteos declarados en situación irregular en conformidad a la ley N° 16.741, que no contaren con urbanización suficiente. (letra a) artículo 3°, artículos 6° y 7°).2

2.2. Requisitos. 2

2.2.1. Inexistencia de permiso o recepción del loteo y de reclamaciones pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas..... 2

2.2.2. Requisitos relacionados con los residentes de los loteos y con las viviendas existentes en el mismo. 3
2.2.3. Requisitos especiales relacionados con la localización del loteo. 3
2.3. Situaciones especiales relacionadas con la localización del loteo. 6
2.3.1. Loteos irregulares emplazados en el área rural. 6
2.3.2. Loteos irregulares emplazados en predios colindantes con caminos públicos nacionales, específicamente, en la franja de 35 metros medida a cada lado de los cierros de dichos caminos. 6
2.3.3. Loteos irregulares emplazados en tierra indígena y cuyos ocupantes no corresponden a personas o comunidades indígenas propietarias de tales tierras en conformidad a los artículos 12 y siguientes de la ley N° 19.253. 7
3. SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN Y AUTORIZACIÓN PREVIA DE EXCEPCIONES POR PARTE DE LA SEREMI DE V. Y U. 8
3.1. Solicitud de regularización de un loteo o campamento y documentos que se deben presentar. 8
3.1.1. Solicitud de regularización suscrita por los interesados (letra a) del art. 3°) 8
En ella se debe explicar: 8
3.1.2. Plano de ubicación y emplazamiento del loteo irregular (letra c) del art. 3°). 8
Para ello se podrá contar con el apoyo de ortofotos o restituciones aerofotogramétricas. En este plano se graficará el polígono de terreno correspondiente al loteo irregular que se solicita regularizar. 8
3.1.3. Plano del loteo (letra b) del art. 3°). 8
Este plano debe ser suscrito por un arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, elaborado a una escala adecuada y sobre la base de un levantamiento topográfico. 8
3.2. Alcance del concepto "interesados". 9
3.2.1. Por un conjunto de personas que represente, al menos, el 20% de los derechos en el loteo. (letra a) artículo 3°). 9
3.2.2. Por los campamentos que formen parte del catastro que actualmente atiende el Programa de Campamentos de este Ministerio, del año 2011. 9
3.2.3. Por los comités de vivienda u organizaciones comunitarias constituidas en el loteo. (letra a) artículo 3°). 10
3.2.4. Por los SERVIU, en los casos de loteos declarados en situación irregular conforme a la ley N° 16.741. (letra a) artículo 3°). 10
3.3. Autorización previa de excepciones por parte de la SEREMI de V. y U. 10
3.3.1. Excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas 10
Podrá autorizar excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas del loteo, incluida la rebaja de las exigencias de pavimentación del loteo, si fuere procedente, establecidas en la LGUC. 10
3.3.2. Eximir al loteo de la obligación de cesiones contempladas en la LGUC. 11
4. REVISIÓN DE LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES. 12
4.1. Tasación de las viviendas existentes. 12
4.2. Verificación del cumplimiento de los requisitos legales y de las condiciones de urbanización. Otorgamiento o denegación de la recepción definitiva o recepción provisoria del loteo. 12

5. PROCEDIMIENTO DE RECLAMACIÓN EN CASO DE VENCIMIENTO DEL PLAZO SIN PRONUNCIAMIENTO O DENEGACIÓN DE LA RECEPCIÓN. 13

6. EFECTOS DE LA RECEPCIÓN PROVISORIA. 14

6.1. Objetivo de la recepción provisoria, plazo que concede y contenido del certificado que la otorga. 14

6.2. Programas de financiamiento estatal de las obras de urbanización faltantes y facultad de los municipios para celebrar convenios. 14

6.2.1. La presentación de la recepción provisoria ante las empresas de servicios y la posibilidad de optar a programas de financiamiento estatal. 14

6.2.2. Habilitación a los municipios para celebrar convenios, con especial mención al artículo 33 C de la Ley General de Servicios Sanitarios (LGSS). (incisos cuarto y quinto artículo 9°). 15

6.3. Posibilidad de solicitar la regularización de las edificaciones existentes. 16

6.4. Regularización de edificaciones emplazadas en áreas de riesgo. 16

7. VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y OTORGAMIENTO DE LA RECEPCION DEFINITIVA. CADUCIDAD DE LA RECEPCIÓN PROVISORIA. 16

7.1. Solicitud de recepción definitiva, plazo y procedimiento de reclamación. 16

7.2. Posibilidad de otorgar recepciones parciales. 17

7.3. Caducidad de la recepción provisoria y responsabilidad del loteador. 17

8. RESPECTO A LA INCORPORACIÓN AL DOMINIO NACIONAL DE USO PÚBLICO DE LAS VIALIDADES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DEL LOTEO Y AL DOMINIO MUNICIPAL DE LOS TERRENOS CEDIDOS PARA EQUIPAMIENTO. 17

9. RESPONSABILIDADES. 18

9.1. Responsabilidad por información falsa o maliciosamente incompleta. 18

9.2. Exención de responsabilidad de los funcionarios municipales. 18

10. DISPOSICIONES RELACIONADAS CON OTRAS LEYES ESPECIALES. 18

10.1. Loteos declarados en situación irregular conforme a la ley N° 16.741. 18

10.2. Viviendas transferidas por SERVIU conforme al decreto ley N° 2.833 de 1979. 18

11. OTRAS MATERIAS. 19

11.1. Derechos municipales. 19

11.2. Cómputo de plazos. 19

11.3. Aplicación de las modificaciones efectuadas a la ley N° 20.234, respecto de las solicitudes de regularización en trámite. 20

12. CIRCULARES QUE QUEDAN SIN EFECTO. 20

1. PRÓRROGA DE LA VIGENCIA DE LA LEY N° 20.234.

La ley N° 20.812, en su artículo primero, prorroga por el plazo de cinco años el procedimiento simplificado a que pueden acogerse los loteos que se encuentren en situación de irregularidad, a contar de la fecha de publicación de dicha ley, vale decir, el plazo para solicitar la regularización ante la respectiva Dirección de Obras Municipales (DOM) vence el 30 de enero de 2020.

2. CONDICIONES Y REQUISITOS PARA ACOGERSE AL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE REGULARIZACIÓN.

El procedimiento simplificado de regularización de la ley N° 20.234 está dirigido exclusivamente a los loteos de inmuebles, urbanos o rurales, que no cuenten con permiso de loteo o recepción definitiva del mismo y que cumplan, además, con las condiciones y requisitos que en ella se establecen y que a continuación se detallan:

2.1. Ámbito de aplicación.

El texto actualmente vigente de la ley Nº 20.234, distingue tres supuestos en los que puede aplicarse el procedimiento simplificado de regularización:

2.1.1. Loteos que se **encontraban materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2006**.

Al respecto, cumple precisar qué debe entenderse por "materializado de hecho" en tal fecha y cómo se puede acreditar tal circunstancia. (numeral 1 del artículo 2°).

En primer lugar, en el supuesto que hubiese edificaciones emplazadas en los lotes que conforman el loteo irregular, construidas con anterioridad al 31 de diciembre de 2006, se puede acreditar la materialización de hecho a tal fecha con los medios fidedignos que la misma ley establece para acreditar la tenencia material de los sitios –comprobantes de pago de cuentas de servicios, certificado de residencia emitido por la junta de vecinos, Carabineros u otras organizaciones comunitarias o autoridades de la localidad– en la medida que estén datados con anterioridad al 31 de diciembre de 2006. (letra a) artículo 3°).

Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente que tales medios no son taxativos y que se mencionan en la ley a título ejemplar –bajo la fórmula "tales como"– siendo lo relevante que se trate de "medios fidedignos" que acrediten la tenencia material de los respectivos sitios. En esa línea, también se puede complementar la materialización de hecho con algún registro fotográfico que dé cuenta de la existencia de edificaciones y que permita dar certeza respecto de la señalada fecha. Por ejemplo, se pueden acompañar fotografías aéreas, recortes de prensa u otro tipo de registro en el que conste fehacientemente la existencia del loteo y/o de las referidas edificaciones y la fecha en que han sido generados dichos documentos; así como cualquier otro documento en el que conste la residencia en el loteo con anterioridad al 31 de diciembre de 2006,

tales como contratos suscritos por instrumento público o instrumento privado autorizado ante notario, en el que se haya fijado como domicilio o residencia alguno de los lotes que conforman el loteo irregular.

2.1.2. Campamentos que formen parte del catastro que actualmente atiende el **Programa de Campamentos** de este Ministerio. (numeral 1 del artículo 2°).

El referido catastro corresponde al "Catastro Nacional de Campamentos" elaborado el año 2011 (informado mediante Ord. N° 55 de 26.03.2012, de la Secretaría Ejecutiva de Aldeas y Campamentos, que se acompaña como anexo), cuyo objetivo fue identificar el total de asentamientos de este tipo en el país y estimar el universo de atención del Programa de Campamentos.

2.1.3. Loteos declarados en **situación irregular en conformidad a la ley N° 16.741**, que no contaren con urbanización suficiente. (letra a) artículo 3°, artículos 6° y 7°).

Conforme a lo señalado en el artículo 7° de la ley N° 20.234, si estos loteos no cuentan con urbanización suficiente, el respectivo Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) podrá recurrir al procedimiento de regularización de loteos establecido en dicha ley. Por su parte, en el evento que sí cuenten con urbanización suficiente, el mencionado Servicio podrá solicitar la recepción definitiva, parcial o total, conforme al artículo 6°.

Para efectos de lo anterior, se entenderá 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. Para el caso de loteos en el área rural, dichos informes corresponderán a los que emitan los organismos públicos respectivos.

2.2. Requisitos.

2.2.1. **Inexistencia de permiso o recepción del loteo** y de **reclamaciones pendientes** por incumplimiento de normas urbanísticas.

a) Que el loteo no tenga permiso o recepción definitiva de las obras de urbanización. (numeral 2 del artículo 2°).

b) Que no existan reclamaciones pendientes al 31 de diciembre de 2006 ante la respectiva DOM por incumplimiento de normas urbanísticas, lo que debe ser verificado por la misma Dirección.(numeral 6 del artículo 2°).

Al respecto, cumple precisar que esta condición está establecida respecto de las reclamaciones por incumplimiento de normas urbanísticas relacionadas con el loteo, no con las

edificaciones irregulares que pudiesen haberse emplazado en el mismo.

2.2.2. Requisitos relacionados con los **residentes** de los loteos y con las **viviendas existentes** en el mismo.

a) Que en el caso de tratarse de loteos emplazados en el área urbana existan residentes en más del 40% de los lotes, y, en los demás casos esto es, en los loteos emplazados en el área rural, existan residentes en más de un 30% de los sitios.

La referencia que hace la ley es que "existan residentes", y lo hace en tiempo presente y sin asociar este requisito a una fecha determinada –por ejemplo al 31 de diciembre de 2006–, por lo que debe entenderse que esta condición debe cumplirse a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización ante la DOM.

La ley no establece de manera taxativa cómo debe acreditarse este requisito. No obstante, los solicitantes deben presentar medios fidedignos que permitan demostrar su cumplimiento, tales como los establecidos para acreditar la tenencia material de los lotes –comprobantes de pago de cuentas de servicios y certificados de residencia– pero referidos a la época de presentación de la solicitud de regularización, así como cualquier otro documento en el que conste la residencia actual en el loteo, tales como contratos suscritos por instrumento público o instrumento privado autorizado ante notario, en el que se haya fijado como domicilio o residencia alguno de los lotes que conforman el loteo irregular.

b) Que las viviendas existentes en el loteo en promedio tengan una tasación máxima de 2.000 unidades de fomento, calculada conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción fijada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) según el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). (numeral 4 artículo 2°).

Para efectos de la tasación de las viviendas, se deberá presentar a la DOM el plano de loteo, con las especificaciones señaladas en el punto iii) de la letra 3.1.3 del numeral 3 de esta Circular. La tasación deberá efectuarse por la DOM –excepcionalmente podrá efectuarla el SERVIU– en los términos señalados en numeral 4.1 de esta Circular.

2.2.3. **Requisitos especiales** relacionados con la localización del loteo.

a) Que no se encuentren localizados en **áreas de riesgo** establecidas en los instrumentos de planificación territorial. (numeral 5 artículo 2°).

Sin embargo, se podrá solicitar su regularización, siempre que se acompañe un estudio de riesgo que determine las obras que deben ejecutarse para mitigarlo y permitir su utilización, conforme a lo dispuesto en la normativa de urbanismo y

construcciones establecidas en el artículo 2.1.17. de la OGUC. Dichas obras deberán estar materializadas antes de la recepción definitiva del loteo.

Los loteos emplazados en áreas de riesgo pueden postular a recursos de organismos o de fondos públicos para la elaboración de los referidos estudios y para ejecutar las obras de mitigación.

b) Que no se encuentren localizados en **áreas de protección de recursos de valor natural**. (numeral 5 artículo 2°).

Para ello, debe estarse a lo establecido en el artículo 2.1.18. de la OGUC, según el cual corresponden a "áreas de protección de recursos de valor natural" todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente. Al respecto, la Circular Ord. N° 0166, DDU 230, de 24.02.2010, señala las zonas o elementos que corresponden a este tipo de áreas y precisa que los Planes Reguladores Comunales deben reconocerlas, pero que no poseen la facultad para definirlas por sí solos.

De esta manera, la limitación de la ley N° 20.234 debe entenderse referida únicamente a aquellas áreas protegidas por el ordenamiento jurídico vigente y no a aquellas áreas o zonas de similar denominación establecidas en un instrumento de planificación territorial.

c) Que no se encuentren localizados en **áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural**. (numeral 5 artículo 2°).

Al respecto, también debe estarse a lo establecido en el artículo 2.1.18. de la OGUC, según el cual corresponden a "áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" aquellas zonas e inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal y aquellas zonas e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, reconocidos por el instrumento de planificación territorial correspondiente.

d) Que no se encuentren localizados en **franjas con declaratoria de utilidad pública** de acuerdo al instrumento de planificación territorial.

Atendido que uno de los objetivos de la ley N° 20.234 es obtener la recepción definitiva de las obras de urbanización de un loteo que se encuentra en situación de irregularidad, el requisito señalado en este punto no puede entenderse como una prohibición absoluta, sino como una limitación que condiciona la regularización de aquellos lotes que se encuentren localizados en franjas afectas a utilidad pública. En otras palabras, que un loteo irregular contenga una franja con declaratoria de utilidad pública, no significa que se encuentre absolutamente impedido de acogerse al procedimiento

especial de saneamiento y regularización contenido en la ley N° 20.234.

Así, en el supuesto de un loteo con afectaciones a utilidad pública contempladas en el instrumento de planificación territorial, el loteo podrá regularizarse en la medida que se respeten dichas afectaciones, lo que implica cumplir con las normas que la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza General (OGUC) establecen sobre la materia.

En consecuencia, para regularizar el loteo no solo deberían ejecutarse las correspondientes obras derivadas de dichas afectaciones –como la pavimentación de nuevas vías contempladas en el plan regulador o el ensanche de las existentes– sino también, producto de la recepción definitiva de las obras de urbanización, se cederían gratuitamente dichas superficies afectas.

Lo señalado en el punto anterior es sin perjuicio de lo establecido en el inciso cuarto del artículo 4° de la ley N° 20.234, reemplazado por la ley N° 20.812. Al respecto, cabe señalar que el ejercicio por parte de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI de V. y U.) de las facultades de autorizar excepciones a las exigencias relacionados con las dimensiones y pavimentación de las vías y por razones fundadas de eximir de la obligación de cesiones contempladas en la LGUC –entre las que se encuentran las cesiones de las fajas de vialidad contempladas en el instrumento de planificación territorial respectivo-, están concebidas como herramientas que permitirían, en casos muy específicos, viabilizar la regularización de loteos, debiendo en todo caso la SEREMI de V. y U. respectiva cautelar que las dimensiones excepcionales de las vías permitan su utilización en términos seguros y resguardando la calidad de vida de los habitantes del loteo a regularizar, siguiendo el criterio contenido en el numeral 3.3 de esta Circular.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar que los lotes resultantes que se eximan de la obligación de cesión, permanecen afectos a utilidad pública, con el objeto que la parte afecta pueda posteriormente ser expropiada al propietario, o bien, ser cedida por el mismo, en caso que éste se encuentre en alguno de los supuestos en los que está obligado a ejecutar obras de urbanización, conforme al artículo 2.2.4. de la OGUC.

Lo anterior tiene especial relevancia para efectos de la posterior regularización de las edificaciones existentes en el loteo, puesto que precisamente uno de los motivos para justificar la exención de la obligación de cesión podría ser la existencia de construcciones en la franja afecta del predio.

En tal supuesto y para efectos de la regularización de las edificaciones que permanezcan en la parte del predio que fue

eximida de la obligación de cesión, así como para el otorgamiento de nuevos permisos en la misma, debe estarse a lo señalado en los artículos 59 bis y 121 de la LGUC, sin perjuicio del cumplimiento de las otras normas generales o especiales aplicables a la regularización de edificaciones o al otorgamiento de permisos.

2.3. Situaciones especiales relacionadas con la localización del loteo.

Sin perjuicio de las prohibiciones y requisitos señalados en la letra precedente, es posible identificar otras situaciones especiales relacionadas con la localización de los loteos, que requieren de un pronunciamiento específico por parte de esta División.

2.3.1. Loteos irregulares emplazados en el **área rural**.

En estos casos, el texto vigente de la ley N° 20.234 no contempla la necesidad de contar con informe favorable de la SEREMI de V. y U., como sí lo hacía el texto inicial de la mencionada ley. Así, producto de las modificaciones introducidas por la ley N° 20.562, se estableció que podían acogerse al procedimiento simplificado de regularización los loteos de inmuebles "urbanos o rurales", en términos generales, eliminando la necesidad de contar con el referido informe de la SEREMI de V. y U.

En cuanto a si, no obstante lo señalado en el párrafo precedente, resulta aplicable el artículo 55 de la LGUC, cabe señalar que el inciso tercero del artículo 4° del texto vigente de la ley N° 20.234 dispone que *"el Director de Obras Municipales no podrá solicitar o requerir exigencias distintas a las señaladas en esta ley, ya sea que se encuentren establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Ordenanza, o en el instrumento de planificación territorial."*

En la misma línea de excepcionalidad de este procedimiento, consta en la historia de la ley N° 20.562 –específicamente, en el Informe de la Comisión Mixta– que el H. Diputado Joaquín Tuma *"solicitó dejar constancia, para la historia de la ley, que el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, relativo a la subdivisión y urbanización de terrenos rurales, no es aplicable a la presente iniciativa legal, puesto que su artículo 1° dispone expresamente que la ley regula los loteos irregulares de inmuebles urbanos y rurales, y en virtud del principio de la especialidad, prima la norma del proyecto por sobre la ley general".*

2.3.2. Loteos irregulares emplazados en **predios colindantes con caminos públicos nacionales**, específicamente, en la franja de 35 metros medida a cada lado de los cierros de dichos caminos.

La ley N° 20.234 no establece una norma expresa que regule estos casos. No obstante, en función del principio de especialidad de la ley, esta División estima que debe darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 39 del decreto con fuerza de ley Nº 850, de 1997, del Ministerio de Obras Públicas, que fija el texto

refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 15.840, de 1964, Orgánica del Ministerio de Obras Públicas y del Decreto con Fuerza de Ley, del mismo Ministerio N° 206, de 1960, sobre construcción y conservación de caminos.

En consecuencia, para efectos de la regularización de un loteo, se debe tener presente que está prohibido ocupar las fajas de 35 metros medidos a cada lado de los cierros de los caminos públicos nacionales, con construcciones de tipo definitivo que en el futuro perjudiquen su ensanche.

Con todo, al igual que en el caso de las franjas con declaratoria de utilidad pública, lo señalado en los párrafos precedentes no puede entenderse como una prohibición absoluta, sino como una limitación que condiciona la regularización de aquellos lotes colindantes con los caminos públicos nacionales. En otras palabras, que un loteo irregular colinde con un camino público nacional, no significa que se encuentre absolutamente impedido de acogerse al procedimiento especial de saneamiento y regularización contenido en la ley N° 20.234.

Así, en tal supuesto, el loteo podrá regularizarse en la medida que se respete la antedicha prohibición de ocupar la franja de 35 metros, vale decir, que no existan construcciones de tipo definitivo que en futuro perjudiquen su ensanche, conforme a lo establecido en el artículo 39 del DFL N° 850, de1997, del Ministerio de Obras Públicas.
.

2.3.3. Loteos irregulares emplazados en **tierra indígena** y cuyos ocupantes no corresponden a personas o comunidades indígenas propietarias de tales tierras en conformidad a los artículos 12 y siguientes de la ley N° 19.253.

En estos casos, tales loteos irregulares solo podrían acogerse al procedimiento simplificado de regularización y saneamiento contemplado en la ley N° 20.234 y sus modificaciones posteriores, si previamente dichas tierras son desafectadas de su condición de tierra indígena, mediante la correspondiente permuta por tierras no indígenas, de similar valor comercial, conforme a lo establecido en el penúltimo inciso del artículo 13 de la ley N° 19.253.

De lo contrario, esto es, si se admitiera que tales ocupantes pueden acogerse al procedimiento especial de regularización sin desafectar previamente las tierras indígenas del régimen especial que las protege, se vulneraría tal protección, infringiendo con ello las prohibiciones contempladas en el artículo 13 de la misma ley.

Con todo, en aquellos loteos emplazados en tierra indígena, que ya cuentan con recepción provisoria, otorgada conforme a lo señalado en el Ord. 117 de fecha 11 de Marzo de 2013 de esta División de Desarrollo Urbano y, respecto de los cuales, en algunos casos ya se encuentran postulados sus proyectos de urbanización deben seguir su curso normal hasta la obtención la recepción definitiva. Lo anterior, por cuanto, esta División entiende que sobre la recepción provisoria existiría un derecho adquirido por los

interesados, no pudiendo aplicarse la presente circular en forma retroactiva, toda vez que ello implicaría vulnerar tales derechos.

3. SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN Y AUTORIZACIÓN PREVIA DE EXCEPCIONES POR PARTE DE LA SEREMI DE V. Y U.

3.1. Solicitud de regularización de un loteo o campamento y documentos que se deben presentar.

Para solicitar la regularización de un loteo o campamento conforme al procedimiento simplificado contemplado en la ley N° 20.234 y sus modificaciones posteriores, se deben presentar los siguientes antecedentes ante la Dirección de Obras Municipales respectiva:

3.1.1. **Solicitud** de regularización suscrita por los interesados (letra a) del art. 3°)
En ella se debe explicar:

a) El origen del loteo irregular, señalando cómo se constituyó.

b) Las razones por las cuales no cuenta con permiso o recepción.

c) Número de sitios que conforman el loteo y sus superficies, indicando cuáles se encuentran edificados.

d) Individualización de los ocupantes y título en virtud del cual ocupan los respectivos sitios.

3.1.2. **Plano de ubicación y emplazamiento** del loteo irregular (letra c) del art. 3°).

Para ello se podrá contar con el apoyo de ortofotos o restituciones aerofotogramétricas. En este plano se graficará el polígono de terreno correspondiente al loteo irregular que se solicita regularizar.

3.1.3. **Plano del loteo** (letra b) del art. 3°).

Este plano debe ser suscrito por un arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, elaborado a una escala adecuada y sobre la base de un levantamiento topográfico.

El plano debe graficar:

a) Los accesos a bienes nacionales de uso público o, en su defecto, la forma como se accede al loteo y a cada uno de los lotes que lo componen, graficando las vías que contempla el loteo, con sus respectivas dimensiones.

b) La superficie de cada lote resultante. Al respecto, cabe hacer presente que la ley N° 20.234 no contempla un requisito específico en esta materia, por lo que el DOM no podría requerir el cumplimiento de una superficie predial mínima o máxima de los lotes resultantes, en atención a lo señalado en el citado

inciso tercero del artículo 4° del texto vigente de la ley N° 20.234.

c) Las superficies destinadas a vialidad, áreas verdes y equipamientos, cuando corresponda.

d) Los sitios que se encuentran edificados, señalando, en cada caso, los metros construidos aproximados, el destino de las edificaciones y la clasificación y categoría que se aplique conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción fijada por el MINVU. Con todo, la incorporación de estos antecedentes no constituye regularización de las edificaciones existentes.

Junto con lo anterior, se deben adjuntar –al momento de ingresar la solicitud de regularización y en lo que sea pertinente– los documentos que permitan acreditar el cumplimiento de las condiciones y requisitos señalados en los numerales 2, 3.2 y 3.3 de esta Circular.

Para el caso de Loteos declarados en situación irregular en conformidad a la ley N° 16.741, la solicitud de regularización que suscriba el Director del SERVIU respectivo, deberá adjuntar los antecedentes indicados en este punto 3.1, salvo la letra d) del punto 3.1.1., referido a la individualización de los ocupantes y título en virtud del cual ocupan los respectivos sitios.

3.2. Alcance del concepto "interesados".

La solicitud de regularización puede ser suscrita por distintos interesados:

3.2.1. Por un **conjunto de personas que represente, al menos, el 20% de los derechos en el loteo**. (letra a) artículo 3°).

Para ello, se debe acreditar la tenencia material de los respectivos sitios al 31 de diciembre de 2006, por medios fidedignos tales como comprobantes de pago de cuentas de servicios, certificado de residencia emitido por la junta de vecinos, Carabineros, u otras organizaciones comunitarias o autoridades de la localidad.

No obstante, se hace presente que tales medios no son taxativos y que se mencionan en la ley a título ejemplar –bajo la fórmula "tales como"– siendo lo relevante que se trate de "medios fidedignos" que acrediten tenencia material de los sitios.

3.2.2. Por los **campamentos** que formen parte del catastro que actualmente atiende el Programa de Campamentos de este Ministerio, del año 2011.

En este caso, la solicitud de regularización debe ser suscrita por el Director del SERVIU respectivo, adjuntando copia del oficio Ord. N° 55 de 26.03.2012, de la Secretaría Ejecutiva de Aldeas y Campamentos, en el que consta que dicho asentamiento forma parte del Catastro Nacional de Campamentos del año 2011.

3.2.3. Por los **comités de vivienda u organizaciones comunitarias** constituidas en el loteo. (letra a) artículo 3°).

En este caso, quienes conforman el comité de vivienda u organización comunitaria también deben representar, al menos, el 20% de los derechos en el loteo. Sin embargo, no se requeriría que la solicitud sea suscrita por dichas personas; bastaría con que lo hicieran los representantes legales de dichos comités y organizaciones comunitarias, si están dotados de facultades suficientes.

3.2.4. Por los **SERVIU**, en los casos de **loteos** declarados en situación irregular conforme a la **ley N° 16.741**. (letra a) artículo 3°).

Al igual que en el caso de los campamentos, la solicitud de regularización debe ser suscrita por el Director del SERVIU respectivo.

3.3. Autorización previa de excepciones por parte de la SEREMI de V. y U.

El inciso cuarto del artículo 4° de la ley N° 20.234, reemplazado por la ley N° 20.812, dispone que la SEREMI de V. y U. respectiva, por razones fundadas y en forma previa a la presentación de la solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales, podrá:

3.3.1. Excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas

Podrá autorizar excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas del loteo, incluida la rebaja de las exigencias de pavimentación del loteo, si fuere procedente, establecidas en la LGUC.

En consecuencia, la regla general es que las vías que contempla un loteo deben cumplir con las dimensiones mínimas requeridas por la normativa de urbanismo y construcciones –tanto en la LGUC, como en la OGUC, que reglamenta dicha ley– pero que la SEREMI de V. y U. podría autorizar ciertas excepciones en la materia.

Así, en lo que respecta al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas del loteo, debe estarse a lo establecido en los artículos 2.3.2., 2.3.3. y 2.3.4. de la OGUC, según la vía o pasaje de que se trate. En cuanto a las exigencias de pavimentación, debe estarse al artículo 3.2.5. de la OGUC.

No obstante, a efectos de autorizar las señaladas excepciones, debe tenerse presente la necesidad de que las vías y pasajes –sea que contemplen el tránsito de vehículos o estén destinadas exclusivamente a la circulación peatonal– permitan su utilización en términos seguros.

Lo anterior significa que en el caso de las vías o pasajes que contemplan el tránsito de vehículos, el ancho de la calzada debe siempre asegurar, al menos, el desplazamiento y maniobras de los

vehículos de emergencia, tales como ambulancias, carros de bomberos o vehículos policiales.

En el caso de los pasajes exclusivamente peatonales en pendiente elevada, en opinión de esta División no debieran autorizarse rebajas respecto del ancho mínimo de la faja pavimentada de 1,2 m ni respecto de las pendientes máximas de escaleras (60%) o rampas (15%), pues de lo contrario podría ponerse en riesgo la seguridad de los habitantes del loteo, en caso de evacuaciones de emergencia. Así, respecto de tales pasajes, la facultad de autorizar excepciones debiera quedar circunscrita únicamente al ancho entre líneas oficiales, en aquellos casos en los que sea inviable exigir el cumplimiento del ancho mínimo exigido de 4 m.

Asimismo, se hace presente que por tratarse de pasajes peatonales exclusivos y en pendiente elevada, solo en casos excepcionales podrían constituirse como el único acceso a las viviendas –cuando no existan vías públicas que le den acceso– puesto que por razones de seguridad resulta indispensable que éstas tengan conectividad con una vía que permita, al menos, el tránsito eventual de vehículos.

Junto con lo anterior, se hace presente que uno de los criterios que podría considerar la SEREMI de V. y U. a efectos de autorizar excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas del loteo, sería revisar la norma que se encontraba vigente cuando se materializó de hecho el loteo que se pretende regularizar.

No obstante, en todos los casos la SEREMI de V. y U. podría, excepcionalmente y por razones fundadas, aceptar una rebaja de las exigencias de pavimentación, no solo respecto de los anchos mínimos a cumplir, sino también respecto de la materialidad y calidad de los pavimentos. Con todo, esta División entiende que tal posibilidad de rebaja operaría respecto de las exigencias generales establecidas en el artículo 3.2.5. de la OGUC, permitiendo que los loteos irregulares cumplan solamente con las obras mínimas de pavimentación básica y con la calidad de pavimentos de calzadas y veredas que los artículos 3.2.6., 3.2.7. y 3.2.8. de la OGUC excepcionalmente establecen para las urbanizaciones de conjuntos de viviendas sociales y cooperativas de viviendas. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.2.9. del mismo cuerpo reglamentario.

3.3.2. **Eximir al loteo de la obligación de cesiones** contempladas en la LGUC.

Según la regla general establecida en el artículo 70 de la LGUC, en toda urbanización de terrenos *"se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original"*. En el caso que el instrumento de planificación territorial contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno, *"las cesiones se materializarán preferentemente en ellas"*.

Para satisfacer esta obligación, en principio, los loteos a regularizar debieran ceder gratuitamente las superficies de terreno que resulten de la aplicación de la tabla contenida en el artículo 2.2.5. de la OGUC.

No obstante, en el texto vigente de la ley N° 20.234 se admite la posibilidad de eximirlos por razones fundadas, total o parcialmente, de dicha obligación. Con todo, tal como se señaló en el punto d) del numeral 2.2.3 de esta Circular, si la exención está referida a la obligación de cesión derivada de una declaratoria de utilidad pública, ello no implica la eliminación de tal declaratoria, puesto que ello implicaría conferirle a las SEREMI de V. y U. facultades más amplias que las otorgadas por la normativa. En consecuencia, la parte del predio afecta a utilidad pública que fue eximida de la obligación de cesión, permanece afecta a utilidad pública.

4. REVISIÓN DE LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES.

4.1. Tasación de las viviendas existentes.

El texto vigente de la ley N° 20.234 dispone que la DOM deberá efectuar la tasación de las viviendas existentes dentro del plazo de 60 días –para el caso de loteos urbanos– y de 90 días –para el caso de loteos emplazados en el área rural– contados desde la solicitud de regularización. Vencidos dichos plazos sin que se hubiere evacuado el informe correspondiente, se entenderá cumplido el requisito del valor promedio de las viviendas. (numeral 4 artículo 2°).

Excepcionalmente, cuando la regularización sea solicitada como parte de un proyecto habitacional financiado por SERVIU, la tasación de los inmuebles podrá ser efectuada por dicho Servicio, en cuyo evento deberá acompañarse dicha tasación al ingresar a la DOM la solicitud de regularización. (numeral 4 artículo 2°).

4.2. Verificación del cumplimiento de los requisitos legales y de las condiciones de urbanización. Otorgamiento o denegación de la recepción definitiva o recepción provisoria del loteo.

La ley N° 20.234 dispone que la DOM, dentro del plazo de 60 días contado desde la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos, procederá a verificar las condiciones de urbanización del loteo y el cumplimiento de los requisitos exigidos por dicha ley. (artículo 4°).

Para otorgar la recepción definitiva, la DOM deberá verificar que el loteo cuenta con servicios de agua potable; alcantarillado o evacuación de aguas servidas; electricidad; alumbrado público; y gas, cuando corresponda; además de verificar la pavimentación de las vías. La dotación de los servicios domiciliarios se puede demostrar mediante informe de dotación, conexión o comprobante de pago de cuentas emitido por la respectiva entidad prestadora del servicio, entre otros medios. (inciso segundo artículo 4°).

Conforme a lo señalado en el inciso tercero del artículo 4° de la ley N° 20.234, el Director de Obras Municipales no puede solicitar o requerir exigencias distintas a las señaladas en dicha ley, para efectos de otorgar la recepción definitiva del loteo, ya sea que se encuentren establecidas en la LGUC, en la OGUC o en el instrumento de planificación territorial. En consecuencia, verificadas las condiciones de urbanización señaladas en el párrafo precedente y cumplidos los otros requisitos exigidos por la ley N° 20.234, el DOM debe otorgar la recepción definitiva.

Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que se cumplan los requisitos exigidos en la ley –referidos en los numerales 2 y 3 de esta Circular– pero no sea posible verificar el cumplimiento de las condiciones de urbanización, la DOM otorgará la recepción provisoria del loteo. (incisos segundo y tercero artículo 4°).

Con todo, si no se cumple alguno de los requisitos exigidos en la ley –distinto de aquellos relacionados con la verificación de las condiciones de urbanización– la DOM no puede otorgar la recepción provisoria del loteo y debe proceder a denegar la solicitud de regularización.

5. PROCEDIMIENTO DE RECLAMACIÓN EN CASO DE VENCIMIENTO DEL PLAZO SIN PRONUNCIAMIENTO O DENEGACIÓN DE LA RECEPCIÓN.

Expirado el plazo referido en la letra b) del numeral precedente, el interesado podrá reclamar ante la SEREMI de V. y U., si se da alguno de estos supuestos: i) si no hubiere pronunciamiento por escrito del Director de Obras Municipales; ii) si la recepción provisoria o definitiva del loteo fuere denegada. (inciso quinto artículo 4°).

El reclamo deberá ser interpuesto dentro del plazo de 90 días, contado desde el vencimiento del plazo que tiene el DOM para revisar o desde la notificación administrativa de la denegación al solicitante, según corresponda.

La SEREMI de V. y U., dentro de los 15 días hábiles siguientes a la recepción del reclamo, solicitará a la DOM que dicte su resolución, si no se hubiere pronunciado, o evacue un informe, en el caso de denegación de la recepción provisoria o definitiva del loteo. A su vez, la DOM dispondrá de un plazo de 15 días hábiles para evacuar el informe o dictar la resolución, según corresponda. (inciso quinto artículo 4°).

Si vence el nuevo plazo de 15 días hábiles sin que haya pronunciamiento por parte de la DOM, la SEREMI de V. y U. deberá pronunciarse sobre el reclamo y, si fuere procedente, otorgará la referida recepción provisoria o definitiva, según corresponda. Para ello, la SEREMI de V. y U. dispone de un plazo de 30 días hábiles.

6. EFECTOS DE LA RECEPCIÓN PROVISORIA.

6.1. Objetivo de la recepción provisoria, plazo que concede y contenido del certificado que la otorga.

El objetivo principal de la recepción provisoria del loteo es otorgar un plazo al interesado para que cumpla las condiciones de urbanización faltantes, que le permitan obtener la recepción definitiva del loteo. En efecto, la ley dispone que dictada la resolución que otorga la recepción provisoria, el interesado tiene un plazo de 5 años para cumplir dichas condiciones, renovable por el solo ministerio de la ley por igual período.

En consecuencia, en el certificado de recepción provisoria, el Director de Obras Municipales deberá dejar constancia de: i) el plazo que tiene el solicitante para verificar las condiciones de urbanización faltantes para obtener la recepción definitiva; y ii) la prohibición de enajenar, ceder o transferir a cualquier título los sitios del loteo. (inciso sexto artículo 4°).

6.2. Programas de financiamiento estatal de las obras de urbanización faltantes y facultad de los municipios para celebrar convenios.

La recepción provisoria habilitará:

6.2.1. La presentación de la recepción provisoria ante las **empresas de servicios** y la posibilidad de optar a **programas de financiamiento estatal**.

El certificado de recepción provisoria podrá ser presentado ante las empresas de servicios de distribución domiciliaria con la finalidad de obtener las conexiones a las redes correspondientes. En estos casos, los consumos de los servicios serán de cargo de los solicitantes. (inciso tercero artículo 9°).

La recepción provisoria 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 saneamiento del loteo. La ley dispone que tales programas podrán considerar en sus reglamentos condiciones especiales que aseguren la elegibilidad de estas postulaciones. (inciso segundo artículo 9°).

Relacionado con lo anterior, la ley dispone que al momento de la recepción provisoria, y solo para los efectos de obtener la documentación requerida para iniciar el proceso de postulación a proyectos de urbanización de las diversas fuentes de financiamiento estatal, se entenderá que las calles, pasajes y áreas verdes interiores que forman parte del plano de loteo tienen el carácter de bienes nacionales de uso público, correspondiendo aclarar que en estricto rigor no son bienes nacionales de uso público. Asimismo, para asegurar el acceso a los servicios básicos, se entenderán constituidas las servidumbres que fueren necesarias. (artículo 5°).

Las calles, pasajes y áreas verdes solo pasarán a ser bienes nacionales de uso público en tanto se ejecuten las obras de

urbanización faltantes y se materialicen las correspondientes cesiones, conforme a lo consignado en el párrafo final del punto 8 de esta Circular.

6.2.2. Habilitación a los **municipios para celebrar convenios**, con especial mención al artículo 33 C de la Ley General de Servicios Sanitarios (LGSS). (incisos cuarto y quinto artículo 9°).

La ley dispone que a partir de la recepción provisoria –y en conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades– los municipios estarán facultados para celebrar convenios con otros órganos de la administración del Estado o con empresas de servicios básicos, como electricidad, agua potable, alcantarillado y otros, para los efectos de dotar de servicios a los loteos objeto del procedimiento de regularización contemplado en la ley N° 20.234 o para ejecutar la urbanización faltante.

En específico, la ley N° 20.234 dispone que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 33 C de la LGSS, los municipios, en casos excepcionales y fundados y con el propósito de obtener la documentación indispensable –certificado de factibilidad– para iniciar el proceso de postulación a proyectos de urbanización, podrán celebrar convenios con las empresas sanitarias respecto de loteos que cuenten con certificado de recepción provisoria y estén emplazados dentro del límite urbano de acuerdo a los instrumentos de planificación territorial, pero fuera del territorio operacional de un concesionario sanitario.

Cumple precisar que en estos casos no sería procedente que el concesionario requiera, como requisito para la suscripción del convenio, la presentación de un certificado otorgado por SERVIU que acredite el carácter social de las viviendas, su valor de tasación y que se trata de viviendas que se financian en todo o en parte con subsidios otorgados por el MINVU, puesto que el propósito de este tipo de convenios es obtener la factibilidad de servicio y, en la práctica, tanto el otorgamiento de los subsidios habitacionales como la certificación que la DOM debe efectuar del carácter de vivienda social y la obtención del permiso de edificación, ocurren con posterioridad a la firma del convenio y al cumplimiento de la promesa del concesionario de solicitar las respectivas concesiones.

Sin perjuicio de lo anterior, la Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS), órgano competente para resolver las discrepancias en la aplicación del citado artículo 33 C de la LGSS, admite en su Ord. N° 477 de 05.02.2010 la posibilidad de incluir una condición resolutoria en estos convenios, en virtud de la cual se extinga el derecho a exigir que un concesionario solicite la ampliación u otorgamiento de un territorio operacional, cuando no se acompañe el correspondiente certificado, dentro del plazo establecido para ello.

Al respecto, a objeto de dar certeza jurídica en la celebración de estos convenios, conciliando tanto el interés público como privado que involucra su celebración, la SISS precisó, mediante el citado Ord. N° 477 de 2010, las condiciones en que debiera pactarse esta condición resolutoria, por lo que nos remitimos a dichas instrucciones, de las

que se desprende que el momento para exigir el certificado que debe emitir el SERVIU está determinado por el requerimiento que efectúa la SISS al respecto, como paso previo para la emisión del informe que ésta debe remitir al Ministerio de Obras Públicas proponiendo la dictación del decreto de otorgamiento –o ampliación– de la concesión, si se estima procedente.

Por tanto, se trata de un certificado que puede otorgarse y presentarse una vez firmado el convenio e, incluso, con posterioridad a la solicitud de otorgamiento o ampliación del territorio operacional. En caso de no presentarse, operaría la condición resolutoria pactada en el convenio.

6.3. Posibilidad de solicitar la regularización de las edificaciones existentes.

La ley dispone que una vez otorgada la recepción provisoria, las personas que acrediten mediante las inscripciones de dominio correspondientes, la propiedad de lotes podrán optar a la regularización de las edificaciones existentes en ellos, conforme a las disposiciones de la LGUC y la OGUC, sin que les sea exigible acreditar la recepción definitiva del loteo. Asimismo, podrán postular a los programas de subsidio habitacional. (último inciso artículo 4°).

6.4. Regularización de edificaciones emplazadas en áreas de riesgo.

En el supuesto que un estudio de riesgo haya establecido la necesidad de ejecutar obras de mitigación, cabe precisar que éstas necesariamente deben materializarse antes de la regularización de las edificaciones, en el entendido que dichas obras no son las faltantes exigidas para el loteo en su conjunto conforme a la ley N° 20.234. (inciso final del art. 4°, y numeral 5 artículo 2°).

7. VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y OTORGAMIENTO DE LA RECEPCION DEFINITIVA. CADUCIDAD DE LA RECEPCIÓN PROVISORIA.

7.1. Solicitud de recepción definitiva, plazo y procedimiento de reclamación.

Cumplidas las condiciones de urbanización señaladas en el certificado de recepción provisoria y dentro del plazo establecido en la letra a) del numeral 6 precedente –o de su prórroga–, el interesado o quien lo represente deberá presentar ante la DOM una solicitud de recepción definitiva, acompañando los documentos y antecedentes que permitan verificar dicho cumplimiento. Si fuere procedente, deberán considerarse las excepciones y rebajas que hubiese autorizado la SEREMI de V. y U., conforme a lo señalado en el numeral 3.3 de esta Circular.

Dentro del plazo de 60 días contado desde la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos, el Director de Obras Municipales

procederá a verificar el cumplimiento de las referidas condiciones y otorgará la recepción definitiva del loteo, si fuere procedente. (inciso séptimo del art. 4°).

Si expirado el mencionado plazo, no hubiere pronunciamiento por escrito del Director de Obras Municipales o la recepción definitiva del loteo fuere denegada, el interesado puede reclamar ante la SEREMI de V. y U., sujetándose al procedimiento señalado en el numeral 5 de esta Circular.

7.2. Posibilidad de otorgar recepciones parciales.

Si bien la ley N° 20.234 no prevé en forma expresa la posibilidad de efectuar recepciones parciales, nada obsta a que si una parte del loteo puede habilitarse de manera independiente –porque se han ejecutado las respectivas obras de urbanización– se solicite, dentro del plazo señalado en la letra a) precedente, la recepción definitiva de dicha parte, aplicando la regla general contenida en el inciso primero del artículo 144 de la LGUC.

7.3. Caducidad de la recepción provisoria y responsabilidad del loteador.

Vencido el plazo de cinco años señalado en la letra a) precedente –o su prórroga– sin que se hubiere dado cumplimiento a las condiciones exigidas para otorgar la recepción definitiva total, caducará por el solo ministerio de la ley la recepción provisoria, pero no las recepciones definitivas parciales que se hubieren otorgado. En caso que caduque la recepción provisoria, se procederá a hacer efectiva la responsabilidad del loteador o del urbanizador, si fuere procedente, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC.

8. RESPECTO A LA INCORPORACIÓN AL DOMINIO NACIONAL DE USO PÚBLICO DE LAS VIALIDADES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DEL LOTEO Y AL DOMINIO MUNICIPAL DE LOS TERRENOS CEDIDOS PARA EQUIPAMIENTO.

A propósito del procedimiento de regularización de loteos contemplado en la ley N°20.234, se observa que dicha normativa no se pronuncia sobre los efectos que tendría la recepción definitiva del loteo en cuanto a: la cesión gratuita del espacio destinado a circulaciones, áreas verdes y equipamientos, como tampoco lo hace respecto a si habilitaría a transferir el dominio de los lotes resultantes del loteo regularizado. Como se aprecia, en estas materias existe un vacío normativo, que a juicio de esta División, solo puede ser suplido aplicando, en lo pertinente, las reglas generales contempladas en la LGUC. Lo anterior, habida consideración a que el artículo 1° de la referida ley N°20.234, establece que el procedimiento que regula es "sin perjuicio de los derechos del propietario sobre los respectivos inmuebles".

Al respecto, cabe hacer presente que la ley N° 20.234 es una normativa de excepción, por lo que sus disposiciones deben ser aplicadas restrictivamente, y con miras a cumplir el objetivo para el cual están previstas. Por tanto, considerando que esa ley tiene por objeto el saneamiento de los denominados loteos irregulares y no la regularización de la propiedad, cuando se efectúan las obras de pavimentación, electricidad, redes de alcantarillado y de agua potable, las superficies destinadas a circulaciones, áreas verdes y equipamientos, no pasan a ser bienes nacionales de uso

público por el solo hecho que la Dirección de Obras Municipales otorgue el certificado de recepción definitiva del loteo, salvo que -tal como ocurre en la aplicación del artículo 135 de la LGUC-, sea el propietario quien solicite la recepción definitiva del loteo.

De esta manera, verificadas las condiciones de urbanización a que alude el artículo 4° de la ley N° 20.234, para que se materialice la cesión gratuita de que trata el artículo 135 de la LGUC, y se respete el derecho del propietario sobre el respectivo inmueble, en opinión de esta División, debe ser el propietario quien ceda las mencionadas superficies a dominio nacional de uso público o a dominio municipal, según corresponda, debiendo explicitarse en este caso que ocurre la respectiva cesión gratuita, en el certificado de recepción definitiva del loteo.

9. RESPONSABILIDADES.

9.1. Responsabilidad por información falsa o maliciosamente incompleta.

El que presentare o utilizare información falsa o maliciosamente incompleta para obtener la regularización a que se refiere la ley N° 20.234, se entenderá que incurre en los delitos previstos y sancionados en los artículos 467 y 470 N° 8 del Código Penal. (artículo 10°).

9.2. Exención de responsabilidad de los funcionarios municipales.

Los funcionarios municipales no tendrán la responsabilidad a que se refiere el artículo 22 de la LGUC, por las recepciones provisorias o definitivas que otorguen en cumplimiento de la ley N° 20.234. (artículo 11°).

10. DISPOSICIONES RELACIONADAS CON OTRAS LEYES ESPECIALES.

10.1. Loteos declarados en situación irregular conforme a la ley N° 16.741.

En esta materia, debe estarse a lo señalado en el punto 2.1.3 del numeral 2.1 y en el punto 3.2.4 del numeral 3.2 de esta Circular.

Otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización, ésta deberá anotarse al margen de la inscripción de dominio de los respectivos lotes, con el objeto que el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo pueda requerir el alzamiento de los gravámenes y prohibiciones a que pudieren encontrarse afectos en virtud de la mencionada ley. (artículo 8°).

10.2. Viviendas transferidas por SERVIU conforme al decreto ley N° 2.833 de 1979.

Conforme a la ley N° 20.234, para todos los efectos legales se entenderá que las viviendas que hubieren sido transferidas por los SERVIU de

conformidad al decreto ley N° 2.833, del Ministerio de Justicia, de 1979, cuentan con la recepción definitiva de sus obras. En tal caso, las ampliaciones y transformaciones ejecutadas con posterioridad podrán regularizarse conforme a las normas generales o a las disposiciones de leyes especiales de regularización, tales como la ley N° 20.671 o la Ley N° 20.898. (artículo 13°)

11. OTRAS MATERIAS.

11.1. Derechos municipales.

A diferencia de otras leyes de regularización, la ley N° 20.234 y sus modificaciones no contemplan menciones expresas al pago de derechos ni remisiones al artículo 130 de la LGUC. El mencionado artículo establece los derechos municipales a cancelar por diversos permisos, precisando que éstos no constituyen un impuesto, sino el cobro correspondiente al ejercicio de una labor de revisión, inspección y recepción, especificando los supuestos en los que procede este cobro y el porcentaje o monto correspondiente. Entre tales supuestos, no se contempla la regularización de loteos.

De lo anterior es posible concluir que el legislador optó por no contemplar cobros por las labores relacionadas a la regularización de loteos. En consecuencia, no corresponde hacer una aplicación extensiva o por analogía del artículo 130 de la LGUC para exigir a quienes soliciten acogerse al procedimiento especial de la ley N° 20.234 los derechos que dicha disposición contempla, pues esta ley no impone dicho pago y el citado precepto de la LGUC es una norma de derecho estricto, que no puede ser aplicada a otras situaciones distintas a las que el legislador ha previsto.

Lo anterior es sin perjuicio de lo que pudiera dictaminarse acerca de la aplicación del artículo 42 del D.L. N° 3.603 de 1979, sobre Rentas Municipales, materia que excede el ámbito de competencias de esta División.

11.2. Cómputo de plazos.

La ley N° 20.234 establece algunos plazos de días en los que no se precisa si corresponden a días hábiles o días corridos. Siguiendo el criterio contenido en diversos dictámenes de Contraloría General de la República (53.303 de 2007, 64.985 de 2009, 85.946 de 2013 y 17.344 de 2014), para determinar cómo se computan dichos plazos debe considerarse el tratamiento que ha dado a la materia el cuerpo específico de normas en que éstos se establecen.

Del estudio de las disposiciones de ley N° 20.234 que conciernen a plazos se advierte que cuando el legislador quiso establecer plazos de días hábiles, lo consignó expresamente. En esa línea, la omisión de dicha mención en algunos plazos implicaría que éstos son de días corridos.

11.3. Aplicación de las modificaciones efectuadas a la ley N° 20.234, respecto de las solicitudes de regularización en trámite.

Los loteos que se encontraban en trámite de regularización a la fecha de publicación de las leyes N° 20.562 (25.01.2012) o N° 20.812 (30.01.2015) y que aún no hayan obtenido la recepción definitiva, podrán acogerse a las disposiciones de dichas leyes, en todo aquello que les resulte favorable.

12. CIRCULARES QUE QUEDAN SIN EFECTO.

En atención a que la presente Circular aborda todas las materias relacionadas con la aplicación de la Ley N° 20.234 y sus modificaciones posteriores, se procede a dejar sin efecto las siguientes circulares: Circular Ord. N° 0466 del 09.06.2008, **DDU-ESPECIFICA N° 14/2008**; Circular Ord. N° 0352 del 26.05.2009, **DDU-ESPECIFICA N° 09/2009**; Circular Ord. N° 0232 del 08.06.2012, **DDU 250**; Circular Ord. N° 0331 del 14.08.2012, **DDU-ESPECIFICA N° 02/2012**; Circular Ord. N° 0334 del 06.06.2014, **DDU 268**; y Circular Ord. N° 0607 del 22.11.2014, **DDU-ESPECIFICA N° 05/2014**.

Saluda atentamente a Ud.,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO * JEFE * DIV. DESARROLLO URBANO

PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / MCA / MSB

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. 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. Secretaría Ejecutiva de Campamentos.
9. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
10. Sres. Directores Regionales SERVIU.
11. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
13. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
14. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
15. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
16. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
17. Cámara Chilena de la Construcción.
18. Instituto de la Construcción.
19. Colegio de Arquitectos de Chile.
20. Asociación Chilena de Municipalidades.
21. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
22. Biblioteca MINVU
23. Mapoteca D.D.U.
24. Archivo DDU.
25. Oficina de Partes D.D.U.
26. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.