

CIRCULAR ORD. N° 0948 /

MAT.: Ley N° 20.234 D.O. de 05.01.08, "Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos", complementa Circular N° 0211 de 29.02.08, DDU 200.

LEY N° 20.234 "Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos".

SANTIAGO, 28 NOV 2008

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. Esta División ha estimado conveniente complementar la Circular N° 0211 de 29.02.08, DDU 200, con motivo de diversas consultas recibidas sobre la aplicación de la Ley N° 20.234 D.O. de 05.01.08, que "Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos", en especial respecto de aquellas materias que se vinculan con las disposiciones contenidas en la normativa de urbanismo y construcciones vigente.
2. En atención a lo anterior, se transcriben las consultas recibidas y la opinión de esta División respecto de la aplicación de la referida Ley:

Consulta 1:

El artículo 2, numeral 5 de la Ley N° 20.234 no especifica qué entidad se encargará de sancionar con el acto administrativo pertinente, la ocupación en áreas de riesgo.

Sobre la consulta planteada, cumplo con señalar que la Ley N° 20.234 no permite regularizar loteos emplazados en áreas de riesgo.

Si existieran construcciones en dichas zonas se deberán aplicar las disposiciones generales que regulan el urbanismo y las construcciones, pudiendo aplicar al efecto las sanciones que se establecen en dicha normativa e incluso ordenar su demolición.

No obstante lo señalado, si el loteo se emplaza en un área de riesgo, conforme al inciso final del artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y la restricción para edificar se deba a razones de seguridad contra desastres naturales u otros motivos subsanables mediante la incorporación de obras de ingeniería u otras suficientes, un proyecto podrá ser autorizado si, de acuerdo a estudios fundados, elaborados por un profesional especialista, cumple los requisitos y condiciones establecidas para ello, incluida la evaluación ambiental en los casos que corresponda de conformidad a lo establecido en la Ley 19.300 y su Reglamento.

En mérito de lo anterior, la Dirección de Obras Municipales no está facultada para acoger a trámite una solicitud de regularización en las áreas de riesgo en tanto no se encuentren aprobados por los organismos competentes los estudios respectivos.

Consulta 2:

¿Puede acogerse a esta Ley una propiedad emplazada parcialmente en área de riesgo o de protección o en áreas con declaratoria de utilidad pública?

La limitación será aplicable a las partes de los predios que se encuentren efectivamente emplazados dentro del área de riesgo o de protección o en áreas con declaratoria de utilidad pública, pudiendo los sectores que no se encuentren en tal situación acogerse a las preceptivas contenidas en la Ley N° 20.234.

Consulta 3:

¿Quién debe verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2°?

La Ley N° 20.234 establece en su artículo 4 que corresponde al Director de Obras Municipales verificar -entre otros aspectos- las exigencias de los artículos precedentes, entre los cuales se encuentran las condiciones establecidas en el citado artículo 2° y, en la circunstancia de que no se dé cumplimiento a algunos de ellos, está facultado para, mediante una resolución fundada, rechazar la solicitud de regularización.

Consulta 4:

Aclarar el concepto de “interesado” teniendo presente que la LGUC y su OGUC el concepto interesado, está referido al propietario.

De conformidad a Ley N° 20.234, los interesados, pueden corresponder a personas naturales o jurídicas, tales como el propietario o los que detentan materialmente el inmueble, con anterioridad a la publicación de esta Ley.

Asimismo, se constituye como interesado - de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5º y 6º,- los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos, en los casos de loteos declarados en situación irregular de conformidad a la Ley N° 16.741.

Consulta 5:

El párrafo segundo del punto 2.4. de la Circular DDU 200, indica que será impedimento para acogerse a la Ley, “que no existan viviendas en el loteo a regularizar” no especificando el criterio de evaluación de la cantidad o porcentajes mínimos de construcciones establecidas en el terreno para poder regularizar dicho loteo.

En consideración a lo anteriormente señalado, referido al alcance de los titulares de las acciones de regularización conferidas en la Ley en análisis, cabe señalar en opinión de esta División, que esta Ley especial no impone como requisito la existencia de viviendas en cada sitio del loteo a regularizar, por tanto pueden ser objeto de regularización los loteos aún cuando no existan viviendas en todos los sitios que lo integran, debiendo cumplir éstas con las condiciones que establece el artículo 2º y 3º del citado cuerpo legal.

Consulta 6:

¿Cómo se calcula el valor promedio de 1.000 unidades de fomento de las viviendas existentes en el loteo?

En aquellos sitios en que existan viviendas en el loteo a regularizar y para verificar el requisito de tasación máxima de 1.000 unidades de fomento promedio que establece la Ley, cumpla con señalar que para obtener dicho promedio corresponde considerar la sumatoria de las tasaciones de todas las viviendas existentes al interior del loteo y, posteriormente, corresponderá dividir dicho valor por el número de viviendas existentes en el referido loteo.

La tasación de las viviendas se determina de conformidad el numeral 2.7. de la circular DDU 200.

Consulta 7:

En el área rural ¿sobre qué aspectos se pronuncia la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo?

¿Se refiere al informe que se emite con ocasión de aplicar el artículo 55 de la LGUC?, de ser así, ¿este informe requiere estar emitido con anterioridad a la publicación de la Ley o puede emitirse ahora?

En relación a la primera de las consultas, y de conformidad a la historia fidedigna de la Ley, el informe favorable que emite la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo en el área rural debe referirse a que las subdivisiones y

construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana regional.

En cuanto a las condiciones de urbanización, éstas fueron fijadas por el inciso segundo del artículo 4° de la Ley N° 20.234, por tanto respecto de estas materias corresponderá que la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo verifique el cumplimiento de dichas condiciones.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, el no cumplimiento de las condiciones de urbanización establecidas en la referida disposición, no constituirá impedimento para que la SEREMI emita su informe favorable, pudiendo al efecto rebajar las condiciones y exigencias de pavimentación conforme lo establece el artículo 4° que regula el certificado de recepción provisoria del loteo, esto último en los casos que las urbanizaciones existentes sean insuficientes.

En cuanto a la consulta referida a la oportunidad en que se debe emitir el referido informe, cumpla con señalar que éste debe ser adjuntado –en el caso de loteos emplazados en área rural- en el ingreso de la solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales.

Consulta 8:

¿Cómo y ante quién el interesado demuestra la posesión o tenencia material del predio sujeto a regularización con anterioridad a la publicación de esta Ley y qué responsabilidad le asiste al DOM en esta materia?

A cada interesado le corresponderá demostrar la posesión o la tenencia material del inmueble o sitio, por medio del título de dominio que acredite propiedad, o con algún medio de prueba, tales como cuentas de servicios, certificados emitidos por la empresas prestadoras de dichos servicios, certificado de residencia, catastros elaborados por un organismo del Estado, entre otros, todos ellos emitidos con anterioridad a la publicación de esta Ley o que den cuenta de la tenencia material con anterioridad al 31.12.2006.

Respecto de esta materia, a la Dirección de Obras Municipales le corresponderá verificar que se acompañe a la solicitud alguno de los antecedentes señalados.

Consulta 9:

¿Qué debe hacer el DOM si se produce controversia entre el tenedor y el propietario del predio sujeto a regularización?

En opinión de esta División, el DOM debiera abstenerse de tramitar la solicitud de regularización, en aquellos casos en que la controversia este siendo conocida por la justicia ordinaria.

Consulta 10:

¿Cuándo hay más de un interesado deben concurrir todos o pueden hacerlo a través de un representante legal?

La Ley N° 20.234 establece que deben concurrir los interesados, ante la eventualidad de que se nombre un representante legal, todos aquellos deben nominarlo, otorgando para ello un mandato especial, suscrito ante notario, que le permita actuar para efectos de lo estipulado en la referida Ley.

Consulta 11:

¿Cómo proceder cuando la solicitud de regularización afecta a dos o más predios de distintos propietarios?

En estos casos, en opinión de esta División, deben presentarse solicitudes de regularización independientes por cada predio, debiendo en estos casos solicitarse la regularización de cada loteo según el predio en que se emplace.

Consulta 12:

¿Cómo proceder cuando la solicitud de regularización no hace referencia a dominio inscrito?

Deben ser requeridos los antecedentes de los títulos de dominio relativos al predio sobre el cual se encuentra emplazado el loteo a regularizar.

Consulta 13:

La Ley no deja clara la referencia respecto a las responsabilidades que explican la conformación del loteo irregular ni tampoco el alcance de la obligación de las DOM de pronunciarse al respecto.

Conforme se indica en el numeral 2.5. de la Circular DDU 200, el propietario o los interesados que ocupen de hecho la propiedad, deberán indicar en el documento correspondiente a los **"factores y responsabilidades que expliquen la conformación del loteo irregular"** los fundamentos de los motivos por los cuales el loteo no cuenta con permiso o recepción definitiva, la reseña sobre cómo se constituyó el loteo, indicando además, el número de sitios, la individualización de sus ocupantes y, bajo que condiciones o circunstancias adquirieron u ocupan el respectivo predio.

A la Dirección de Obras Municipales, le corresponderá verificar los antecedentes proporcionados por los requirentes para efectos de hacer efectiva la responsabilidad de conformidad a lo dispuesto en el inciso final del artículo 4°, si no se diere cumplimiento a los requisitos para la recepción definitiva del loteo.

Consulta 14:

¿Cómo y quién formaliza la prórroga de 5 años de las condiciones y requisitos establecidos en el certificado de recepción provisoria?

Le corresponderá al DOM, ante solicitud de los interesados, otorgar la prórroga mediante una resolución, por cuanto a éste, la Ley le entrega las facultades para conceder el certificado de recepción provisoria.

Consulta 15:

En cuanto a los efectos del certificado de recepción provisoria cuando la regularización es solicitada por un ocupante o tenedor material del predio y no por el propietario ¿Cómo ha de practicarse la inscripción conservatoria de la prohibición prevista en el artículo 4° de la Ley?

El artículo 4° señala que si el DOM otorga la recepción provisoria del loteo, deberá dejar constancia expresa, -en el respectivo certificado-, de la prohibición de enajenar o efectuar adjudicaciones de los sitios del loteo, debiendo inscribirse esta prohibición en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Para estos efectos, el DOM deberá oficiar al Conservador de Bienes Raíces solicitando que proceda a la inscripción de dicha prohibición conforme a lo reglado en la Ley N° 20.234.

Consulta 16:

¿Cómo puede el loteo cumplir con las cesiones obligatorias que establece el artículo 70 de la LGUC?

La Ley N° 20.234 no exime del cumplimiento de la normativa aplicable a los loteos respecto de las materias de cesiones. En tal sentido, la solicitud de regularización deberá considerar las cesiones correspondientes.

Lo anterior, sin perjuicio de las facultades que esta Ley especial otorga a las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo para permitir excepciones a las normas urbanísticas, dentro de las cuales se encuentran las cesiones.

Consulta 17:

¿Qué efectos puede surtir la recepción definitiva del loteo en lo que respecta a las cesiones obligatorias si el predio loteado pertenece a un tercero?

Por el solo ministerio de la ley, cursada la recepción definitiva del loteo, de conformidad al artículo 135 de la LGUC, las cesiones destinadas a calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general contemplados como tales en el proyecto constituirán bienes nacionales de uso público y los terrenos correspondientes a equipamiento pasarán a dominio municipal.


No obstante lo anterior, los lotes resultantes de la regularización, no pasan por este sólo hecho al dominio de sus ocupantes, quienes deberán adquirir éste conforme a las normas generales o especiales vigentes.

Consulta 18:

¿Pueden acogerse a tramitación un loteo en que no todos los ocupantes tienen interés en regularizar?

La Ley posibilita la regularización de loteos y si alguno de sus ocupantes no presenta interés en acogerse a la regularización del loteo, en opinión de esta División, -si se pueden cumplir los requisitos que la Ley establece para la regularización del loteo-, no existiría inconveniente en acogerse a sus disposiciones.

Saluda atentamente a Ud.,


LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
 Jefe División de Desarrollo Urbano
 JEFE
 Circulars pendientes de esta serie

7	9(*)	10	11	12	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
136	136	137	138	141	142	143	144	145	146
147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
157	158	159	160	161	163	164	165	166	167
168	169	170	171	172	173	174	175	178	177
178	179	180	181	182	184	185	186	187	188
189	190	191	192	193	194	195	196	197	198
199	200	201	202	203	204	205	206	207	208
209	210								

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

OFJ/STP/JEF/MLQ

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, XIV, XV 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