



ORD.: N° 000123 /

ANT.: Carta N° 484 de fecha 19 de Noviembre 2015.
Corporación Villa San Francisco, Caldera.

MAT.: Informa requisitos para acogerse a la Ley N°
20.234 que establece un procedimiento de
saneamiento y regularización de loteos.

COPIAPÓ, **29 ENE. 2016**

A : SR. VICTOR LABARCA SANCHEZ
PRESIDENTE VILLA CORPORACION SAN FRANCISCO

DE : SECRETARIO MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA.

Se ha dirigido a esta Secretaría Regional Ministerial el presidente de la Villa Corporación San Francisco de Caldera solicitando orientaciones para acoger un proyecto de loteo con construcción simultánea a las disposiciones de la ley un pronunciamiento respecto de si su loteo existente es factible de acoger a la Ley N° 20.234 que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos.

Revisados los antecedentes, se aprecia que el loteo tiene Permiso de Edificación N° 98 de fecha 15.05.2000 y Permiso de Urbanización N° 13 de fecha 15.05.2000. El proyecto cuenta con 96 lotes de los cuales, según informa dicha corporación, tendría 81 viviendas construidas; además contaría con los proyectos de urbanización construidos de red de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, faltando las obras de pavimentación y la materialización del proyecto de áreas verdes.

Al respecto, se informa que los beneficios de la ley 20.562 están dirigidos exclusivamente a los loteos de inmuebles que al 25 de enero de 2012, no contaban con recepción definitiva y que cumplan además con los siguientes requisitos:

- a) Que los loteos se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2006.
- b) Que no cuenten con recepción definitiva municipal, sea que se les haya otorgado o no permiso de urbanización.
- c) Que en el caso de encontrarse el loteo localizado dentro de los límites urbanos, existan residentes en más del 40% de los sitios y, en el área rural, existan residentes en al menos un 30% de los sitios.
- d) Que las viviendas existentes en el loteo tengan un valor de tasación máximo de 2000 UF promedio, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción fijada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo según el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para estos efectos el interesado, loteador o urbanizador deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales una solicitud requiriendo la tasación de todas las viviendas existiendo en el loteo irregular, acompañando los antecedentes y/o documentos necesarios que permitan efectuar la referida tasación dentro del plazo de 30 días contados desde la solicitud respectiva. Si el Director de Obras Municipales no evacua la tasación dentro de dicho plazo, se entenderá cumplido el requisito del valor promedio de las viviendas existentes en el loteo irregular.

- e) Que los loteos no se encuentren emplazados en área de riesgo, de protección de recursos del valor natural, de protección del patrimonio cultural o en franjas de utilidad pública, de acuerdo al instrumento de planificación territorial. Respecto de las áreas de riesgo podrá acompañarse un estudio fundado en los términos del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- f) Que no existan reclamaciones pendientes ante la Dirección de Obras Municipales respectiva al 31 de diciembre de 2006 por incumplimiento de normas urbanísticas, lo que deberá ser constatado por dicho organismo.

En cuanto a los requisitos de la solicitud de regularización de loteos irregulares, el interesado, loteador o urbanizador deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente, los siguientes antecedentes:

- a) Una solicitud suscrita por los interesados, loteadores o urbanizadores, que representen a lo menos el 20% de los derechos del loteo irregular, debiendo acompañar los siguientes antecedentes:
 - Reseña que explique el origen de la conformación del loteo irregular, que incluya: cómo se constituyó éste, las razones por las cuales no cuenta con permiso o recepción municipal y detalle del número de sitios;
 - Individualización de los ocupantes, señalando en cada caso si ocupa el respectivo sitio a título de propietario, de poseedor o mero tenedor.

Para los efectos de la ley se considerará interesado, loteador o urbanizador, a los siguientes:

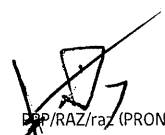
- Las personas que acrediten la tenencia material de los sitios al 31 de diciembre de 2006, mediante el comprobante de pago de cuentas de servicios, certificado de residencia emitido por una junta de vecinos u otra organización comunitaria, carabineros o autoridades de la localidad.
 - Comités de viviendas u organizaciones comunitarias constituidas en el loteo con facultades suficientes que representen al menos el 20% de los derechos en el loteo irregular.
 - Los Servicios de Vivienda y Urbanización, en los casos de loteos declarados en situación irregular conforme a la ley 16.741.
- b) Plano de 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 con sus respectivos anchos, las que en todo caso no podrán ser inferiores a las requeridas por el artículo 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.
 - c) Plano de emplazamiento del loteo irregular. Para ello se podrá contar con ortofotos o restitutiones aerofotogramétricas. En este plano se graficará el polígono de terreno correspondiente al loteo irregular que se solicita regularizar.

Es importante hacer presente que la aplicación de estos procedimientos y la verificación de los antecedentes se realiza ante las respectivas direcciones de obras para lo cual deberá asesorarse por un profesional competente.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,




RODRIGO OCARANZA SALOMÓN
SECRETARIO REGIONAL


DPP/RAZ/raz (PRON-VILLA SAN FCO-CALDERA)
BDU INTERNO N° 041.-
DISTRIBUCIÓN:

- Interesado
- DOM Municipalidad Caldera (c.i.)
- Depto. Desarrollo Urbano S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.