



INT.: 00503-2026

TRABAJANDO PARA USTED

ORD. N.º

869

- ANT** : 1. Carta N° 1 de Sra. Natalia Vergara Godoy, Ingresada a esta SEREMI MINVU con fecha 19.10.2023 INT.: 649-2023.
2. Ord. N° 284 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 13.02.2024, INT.: 119-2024.
3. Carta N° 1 de Sra. Natalia Vergara Godoy, Ingresada a esta SEREMI MINVU con fecha 18.03.2024, INT.: 188-2024.
4. Ord. N° 1248 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 26.07.2024, INT.: 568-2024.
5. Ord. N° 1280 de SEREMI MINVU O'HIGGINS de fecha 31.07.2024, INT.: 588-2024.
6. Carta N° 1 del Sr. Mauricio Díaz Raffo, Ingresada a esta SEREMI MINVU con fecha 05.05.2025, INT.: 327-2025.
7. Carta N° 1 del Sr. Mauricio Díaz Raffo, Ingresada a esta SEREMI MINVU con fecha 16.06.2025, INT.: 432-2025.
8. Audiencia Ley N°20.730 de fecha 14.04.2026.
- MAT** : **NAVIDAD: LOTEO IRREGULAR.** Regularización y saneamiento de loteos, ley 20.234 D.O. 05.01.2008, modificada por ley 20.812 D.O. 30.01.2015, modificada por ley N°21.206 publicada en D.O. con fecha 27.01.2020 y última modificación por ley 21.558 publicada en D.O. con fecha 25.04.2023.
- ADJ** : 1. Circular Ord. N.º 590, DDU 509, de la DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO DDU MINVU de fecha 20.11.2024, que imparte instrucciones para la aplicación de la ley 20.234 y sus modificaciones por las leyes N.º 21.477 y 21.585.

Rancagua, 27 MAY 2026

- A:** **MAURICIO DIAZ RAFFO**
ARQUITECTO COMUNIDAD MAR AZUL
MAR AZUL LOTE E 11, COMUNA DE NAVIDAD
- CC:** **NATALIA VERGARA GODOY**
PRESIDENTA COMUNIDAD MAR AZUL
LA VEGA DE PUPUYA, COMUNA DE NAVIDAD
- CC:** **PAULINA PEÑA ROJAS**
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE NAVIDAD
- DE:** **CHRISTIAN GONZALO VILLEGAS GÁRATE**
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

Junto con saludar, en atención a su carta INT. 327-2025 de fecha 05.05.2025, mediante la cual solicita revisar los expedientes rechazados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Navidad, en adelante, DOM de Navidad, respecto a los roles 59-141, 59-123 y 59-124 y a su carta INT. 432-2025 de fecha 16.06.2025, en la que solicita informar sobre el estado de la solicitud de saneamiento de loteos irregulares de Comunidad Mar Azul, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, SEREMI MINVU O'HIGGINS procede a emitir el pronunciamiento solicitado, en el marco de lo establecido en la ley 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, conforme a las atribuciones conferidas por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC.

I. ANÁLISIS DE OBSERVACIONES

Se puede indicar que se revisaron los antecedentes aportados en relación a los expedientes rechazados por la DOM de Navidad respecto a los roles 59-141, 59-123 y 59-124 y se enuncian a continuación los hallazgos derivados de dicha revisión, centrando el análisis en el INT. 327-2025 de fecha 05.05.2025 y en la Resolución N°79/2025 de fecha 09-04-2025, expediente íntegro que rechaza la solicitud de autorización de loteo N°186-2024 consolidando las observaciones de la DOM de Navidad, las respuestas del arquitecto patrocinante -las cuales no han sido subsanadas a la fecha- y la respuesta de la DOM de Navidad, lo cual corresponde al requerimiento principal del interesado y de la Comunidad Mar Azul, según lo planteado en sus cartas del antecedente y en la audiencia de fecha 14-04-2026. En virtud de lo señalado, se procede a enumerar y revisar las observaciones que persistieron y que no fueron subsanadas por el arquitecto patrocinante a continuación:

- **"OBSERVACIÓN 2.-** Se debe corregir lo señalado en solicitud presentada, en relación con la fecha 22 de julio de 2022 del certificado de persona jurídica sin fines de lucro con vigencia de 3 años, ya que el certificado presentado tiene fecha de marzo de 2023. Se debe adjuntar listado de integrantes del loteo (nombre completo y RUT) con número de lote, rol de avalúo, y acreditación de derechos inscritos en el Ministerio de Bienes Nacionales. "



TRABAJANDO PARA USTED

RESPUESTA DEL ARQUITECTO PATROCINANTE:

En la letra B) de la respuesta a las observaciones el arquitecto señala que se adjunta el CERTIFICADO DE DIRECTORIO DE PERSONALIDAD JURÍDICA SIN FINES DE LUCRO, otorgado por el Servicio de Registro Civil de fecha de vigencia del 28-01-2025 de la Comunidad Mar Azul.

RESPUESTA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS:

El arquitecto patrocinante adjunta información incompleta y que no cumple con lo solicitado.

OBSERVACIÓN 2 - ANÁLISIS

En general, si bien la observación realizada por la DOM de Navidad corresponde, existe una segunda parte que no se ajusta a lo establecido en la circular Ord. N.º 590, DDU 509, de fecha 20-11-2024, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que *imparte instrucciones para la aplicación de la ley 20.234 y sus modificaciones por las leyes N.º 21.477 y 21.585*, en adelante, DDU 509, cuyo texto se encuentra totalmente vigente, así como tampoco se ajusta a lo establecido en el Artículo 3º de la ley 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, en adelante, Ley 20.234.

En relación a lo anterior, si corresponde "corregir lo señalado en la solicitud presentada", no obstante, exigir un "**listado de integrantes del loteo (nombre completo y RUT) con número de lote, rol de avalúo, y acreditación de derechos inscritos en el Ministerio de Bienes Nacionales**" no figura entre los requisitos establecidos por la normativa vigente, no ajustándose a derecho. En efecto, esta exigencia contraviene lo definido en el inciso quinto del artículo 4º de la Ley 20.234, que establece lo siguiente:

"Con todo, 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 respectivo."

En tanto, la DDU 509 en el inciso final del numeral 8.2 establece lo siguiente:

*"Conforme a lo señalado en el inciso quinto del artículo 4º 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 antes señaladas y cumplidos los otros requisitos exigidos por la Ley N°20.234, el DOM debe otorgar la recepción definitiva."*

Conclusión: En resumen, la exigencia de presentar un "**listado de integrantes del loteo (nombre completo y RUT) con número de lote, rol de avalúo, y acreditación de derechos inscritos en el Ministerio de Bienes Nacionales**" no figura entre los requisitos establecidos por la Ley 20.234 ni por la DDU 509. El inciso quinto del artículo 4º de la Ley 20.234 prohíbe expresamente al Director de Obras exigir requisitos distintos a los señalados en dicha ley. **La observación no se ajusta a derecho en este punto.**

• **"OBSERVACIÓN 3.-** Acreditar antecedentes que permitan corroborar que el asentamiento irregular se encuentra materializado de hecho con anterioridad al 31.12.2018, mediante medios fidedignos como: título de dominio, comprobante de pago de cuentas o servicios o certificado de residencia emitido por la junta de vecinos, Carabineros de Chile, u otras organizaciones comunitarias o autoridades de la localidad). En el expediente se adjunta solamente los certificados de dotación eléctrica de la empresa CGE desde el año 1993 de los propietarios Margarita Orellana Yáñez y Cecilia Báez Becerra, faltando de los otros residentes del loteo."

RESPUESTA DEL ARQUITECTO PATROCINANTE:

El arquitecto patrocinante responde parcialmente presentando título de dominio, en el cual, no permite corroborar que el asentamiento irregular se encuentra materializado de hecho con anterioridad al 31.12.2018, figurando la inscripción de fecha 25.07.2024, con mención al margen de los títulos de los años 1912, 2020, 2021 y 2023 que señalan la pertenencia a los cedentes, conforme al plano archivado con número 159 en el C.B.R. de San Antonio del año 1998. Junto con lo anterior se presentan los antecedentes señalados en la letra G) 18 Certificados de dotación de electricidad y letra H) 4 Certificados de dotación de agua potable, faltando la información para los lotes restantes.

RESPUESTA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS:

El arquitecto patrocinante adjunta información incompleta y que no cumple con lo solicitado.



TRABAJANDO PARA USTED

OBSERVACIÓN 3 - ANÁLISIS

En relación con la **OBSERVACIÓN 3** que solicita "acreditar antecedentes que permitan corroborar que el asentamiento irregular se **encuentra materializado de hecho con anterioridad al 31.12.2018, mediante medios fidedignos**" se puede indicar que el requisito de acreditar materialización del asentamiento con anterioridad al 31.12.2018 está fundado en el artículo 2 Numeral 1 de la Ley 20.234 y en el punto 4.1 de la DDU 509.

Sin embargo, la norma no exige acreditar materialización respecto de la totalidad de los residentes, sino únicamente respecto de quienes suscriben el formulario, los que deben representar **al menos el 30% de los residentes permanentes**, correspondiendo en este caso, a un mínimo de 8 de los 27 lotes habitacionales, conforme a lo estipulado en el punto 6.1.1 de la DDU 509. Si bien se presenta un registro de socios, el Anexo 1 del formulario 14.1. SOLICITUD DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS - LEY N°20.234 del MINVU en donde se acredita formalmente el 30% de residentes **es firmado por la representante de la comunidad**, lo cual, **no cumpliría con lo establecido en la normativa vigente**.

Respecto a los antecedentes presentados se puede indicar que el título de dominio con inscripción de fecha 25.07.2024 no acredita materialización anterior al 31.12.2018, por lo que no califica para estos efectos. Si bien los **19 certificados CGE y los 4 certificados de agua potable** son medios fidedignos en principio, presentan inconsistencias que los invalidan: solo 12 certificados CGE corresponden a la comuna de Navidad, las direcciones son ambiguas en varios casos, y el cotejo con el registro de socios arroja apenas 6 coincidencias verificables con el registro de socios, no obstante, el número baja a 2 coincidencias con domicilio acreditado en el loteo Mar Azul.

Conclusión: En virtud de lo anterior, la observación de la DOM está fundada en la normativa vigente, y el arquitecto patrocinante no logró subsanarla porque la información presentada es insuficiente para acreditar el 30% mínimo requerido con medios fidedignos que **vinculen claramente a los residentes con el loteo Mar Azul antes del 31.12.2018**.

● **"OBSERVACIÓN 4.** - Se deben presentar antecedentes que permitan corroborar que en más del 70% de los lotes resultantes del asentamiento a regularizar existen residentes permanentes (acreditar mediante certificado de residencia emitido por junta de vecinos, Carabineros de Chile u otra organización comunitaria o autoridad de la localidad, entre otros).

RESPUESTA DEL ARQUITECTO PATROCINANTE:

El arquitecto patrocinante responde parcialmente presentando los antecedentes señalados en la letra G) 18 Certificados de dotación de electricidad y letra H) 4 Certificados de dotación de agua potable.

RESPUESTA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS:

Se verifica que la única información compatible con dar cumplimiento a la observación 4 es la indicada en el punto H) de la respuesta a las observaciones, en que el arquitecto presenta 4 certificados de dotación de agua potable del Comité de Agua Potable de Lincaneu, que determinan las antigüedades del servicio entre los años 2007 y 2016, sin acreditar la antigüedad para los 24 lotes restantes del loteo propuesto.

OBSERVACIÓN 4 - ANÁLISIS

El requisito del **70% de lotes con residentes permanentes** está definido en el artículo 2 N°3 de la Ley 20.234 y en el punto 4.3 de la DDU 509. Aplicado al proyecto, el 70% de 27 lotes habitacionales equivale a un **mínimo de 19 lotes** con residencia permanente acreditada.

Respecto a los medios de prueba, la DOM menciona certificados de residencia de junta de vecinos o Carabineros, sin embargo, el punto 4.1 de la DDU 509 usa la fórmula "por algún medio fidedigno como", por lo que los certificados de dotación eléctrica CGE y los certificados del Comité APR califican en principio como medios válidos. No obstante, los antecedentes presentados presentan las siguientes inconsistencias:

Solo 12 de los 19 certificados CGE, corresponden a la comuna de Navidad, mientras que 7 acreditan domicilio en otras comunas del país — San Bernardo, Conchalí, Recoleta, José María Caro, Talcahuano, Huechuraba y Puente Alto — por lo que se desestiman al no acreditar ni corresponder a residencias en el loteo. De los 12 certificados de Navidad, solo 5 consignan expresamente la dirección "Mar Azul" y se consideran válidos para acreditar residencia en la comunidad. El resto presenta direcciones ambiguas ("La Vega de Pupuya S/N") que no permiten vincular a los titulares con el loteo Mar Azul.

Del cotejo con el registro de socios se constata que una misma persona — la Sra. Margarita del Carmen Orellana Yáñez, integrante actual de la directiva — aparece en dos certificados CGE con direcciones distintas, lo que reduce el universo a **3 personas distintas** con correspondencia en el registro de socios. De estas 3 personas, solo **2 acreditan dirección en Mar Azul**, mientras que la tercera registra domicilio en



TRABAJANDO PARA USTED

Servidumbre S/N, El Chorrillo, comuna de Navidad, dirección que no corresponde al loteo y por tanto se desestima.

De los **4 certificados del Comité APR Licancheu**, que acreditan antigüedad del servicio entre los años 2007 y 2016, solo 2 nombres aparecen en el registro de socios, con direcciones que no permiten vincularlos con certeza al loteo Mar Azul, no resultando verificables.

En total, el expediente permite acreditar con certeza **2 personas** con correspondencia verificable en el registro de socios y domicilio acreditado en el loteo Mar Azul, cifra ampliamente inferior al mínimo de 19 lotes requeridos. A esto se suma que solo 1 de los 5 integrantes de la actual directiva acreditan domicilio en Mar Azul.

Conclusión: La observación se ajusta en derecho. Se puede verificar que expediente no logró demostrar que el asentamiento cuenta con residencia permanente consolidada antes del 31.12.2018 en el porcentaje mínimo exigido por la ley, siendo esta la observación más crítica del expediente. La respuesta del arquitecto patrocinante no subsana lo requerido por la DOM de Navidad, no cumpliendo con lo establecido en la ley 20.234.

- **"OBSERVACIÓN 8.-** Según punto 6.3 de la solicitud MINVU formulario 14.1. Se debe presentar:
 - Informe de dotación, emitido por la entidad prestadora del servicio.
 - Comprobante de conexión, emitido por la entidad prestadora del servicio.
 - Comprobante de pago de cuentas, emitido por la entidad prestadora del servicio".

RESPUESTA DEL ARQUITECTO PATROCINANTE:

El arquitecto patrocinante responde parcialmente presentando los antecedentes señalados en la letra G) 18 Certificados de dotación de electricidad y letra H) 4 Certificados de dotación de agua potable.

RESPUESTA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS:

El arquitecto patrocinante no cumple con lo solicitado. Se verifica el ingreso de 4 certificados de antigüedad de dotación de agua potable ya mencionados. Además se adjuntan 18 certificados de dotación del servicio eléctrico de la empresa CGE, de los cuales 7 certificados mencionan a propietarios ubicados en direcciones de las comunas de San Bernardo, Conchalí, Recoleta, José María Caro, Talcahuano, Huechuraba y Puente Alto; 5 certificados que mencionan a propietarios ubicados en La Vega de Pupuya sin mencionar la pertenencia al lote 1-D o al menos sector o calle Mar Azul; 5 certificados que mencionan la ubicación en Mar azul sin aclarar si pertenecen al lote 1-D; y un certificado menciona la ubicación en servidumbre de sector El chorrillo.

OBSERVACIÓN 8 - ANÁLISIS

Esta observación está fundada en virtud a lo solicitado en el punto 6.3.1 del formulario 14.1. SOLICITUD DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS – LEY N°20.234. El loteo está emplazado en área urbana según lo indicado en el formulario y a lo verificado en el expediente. El punto 6.3.1 del formulario y el inciso segundo del artículo 4° de la Ley 20.234 exigen acreditar dotación de servicios para área urbana.

Se verifica que la DOM lista los tres documentos (informe de dotación, comprobante de conexión y comprobante de pago) como exigencias copulativas, cuando tanto el formulario como la DDU 509 y la ley los presentan como alternativas, bastando con uno de ellos por servicio. Habiendo revisado el expediente y haciendo un repaso por cada servicio, se puede indicar lo siguiente:

Respecto al **agua potable**, se acredita la dotación de agua potable mediante 4 Certificados de antigüedad emitidos por El Comité de Agua Potable Rural Licancheu, cada uno para una vivienda ubicada en "La Vega de Pupuya, comuna de Navidad", lo cual resulta ambiguo, además de esos 4 certificados se puede verificar que tan solo dos certificados corresponden a personas que están en el registro de socios del comité adjunto al expediente. Si bien el conjunto actualmente está ubicado en área urbana, la dotación de agua potable certifica la existencia de arranques de agua potable desde el 2007 a la fecha.

Respecto al **alcantarillado** no se encuentra un documento de los mencionados en el punto 6.3.1 del formulario y el inciso segundo del artículo 4° de la Ley 20.234. Su ausencia impide obtener la recepción definitiva, ya que el artículo 4° inciso segundo de la Ley 20.234 lo exige expresamente para área urbana, junto con el alumbrado público y la pavimentación.

En relación a la **electricidad**, se acredita mediante la presentación de 19 certificados de dotación de electricidad emitidos por CGE de los cuales sólo 12 corresponden a la comuna de Navidad y sólo 5 mencionan la ubicación en Mar Azul corroborando lo indicado por la DOM de Navidad. No obstante, al igual que para



TRABAJANDO PARA USTED

los certificados de dotación de agua potable, las direcciones son ambiguas y se reconocen solo a 2 personas del registro de socios acreditando dirección en el loteo Mar Azul.

En relación al resto de la urbanización del sector, no se detecta **alumbrado público** ni **pavimentación**, no cumpliendo con lo establecido en el artículo 3.2.6 de la OGUC.

Conclusión: la observación está parcialmente ajustada en derecho. Si bien la DOM yerra al formular los tres documentos como exigencias copulativas cuando son alternativas, ese error no subsana el fondo del problema: el expediente no acredita alcantarillado, alumbrado público ni pavimentación, todos exigibles para área urbana conforme al artículo 4º inciso segundo de la Ley 20.234 y al artículo 3.2.6 de la OGUC. La respuesta del arquitecto patrocinante no subsana lo requerido.

● **"OBSERVACIÓN 9.-** En expediente se adjunta informe técnico de levantamiento, que señala un listado de puntos de referencia (PR), con sus coordenadas y altura elipsoidal que no se grafican en planimetría existente, sin presentar levantamiento topográfico que avale dichos PR. Aclarar."

RESPUESTA DEL ARQUITECTO PATROCINANTE

En el punto J) de la respuesta de observaciones el arquitecto patrocinante señala que se adjunta informe topográfico sin ingresar planimetría topografía con los puntos de referencia, con coordenadas y altura elipsoidal solicitada.

RESPUESTA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS.

El arquitecto patrocinante no cumple con lo solicitado.

OBSERVACIÓN 9 - ANÁLISIS

En relación a lo expuesto en la OBSERVACIÓN 9 por la DOM de Navidad, el numeral 6.3.2 de la DDU 509 establece que, el plano del proyecto debe "estar elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico a escala adecuada (idealmente no inferior de 1:1.000)", que grafique accesos, vialidades, lotes, áreas verdes y viviendas existentes.

Si bien la exigencia específica de graficar puntos de referencia (PR) con coordenadas y altura elipsoidal no está expresamente señalada en la Ley 20.234 ni en la DDU 509, constituye una exigencia técnica inherente a todo levantamiento topográfico de base, ya que los PR son los elementos que permiten verificar y validar la planimetría presentada. En ese sentido, su ausencia podría cuestionar la validez técnica del levantamiento como tal.

El propio arquitecto patrocinante reconoce en su respuesta que adjuntó el informe topográfico sin incorporar la planimetría con los puntos de referencia, coordenadas y altura elipsoidal solicitados, lo que equivale a reconocer el incumplimiento.

Conclusión: La observación es técnicamente válida y está dentro del marco del levantamiento topográfico exigido por el punto 6.3.2 de la DDU 509. Esta observación se realiza al levantamiento topográfico, porque la planimetría adjunta no permite avalar los PR y la información señalada en el informe técnico del *levantamiento topográfico*, al cual se hace referencia, pero no se adjunta. La respuesta del arquitecto patrocinante no subsana lo requerido.

● **"OBSERVACIÓN 11.-** Según la resolución N°1248, SEREMI MINVU de fecha 26-jun-2024 se señala que en la calle existente A, se deben ejecutar la dotación de servicio de agua potable, alcantarillado, gas (cuando corresponda) y pavimentación, en este último caso, conforme a las exigencias mínimas contempladas en el artículo 3.2.6. de la OGUC, que señala lo siguiente:

"Artículo 3.2.6. Para los efectos de determinar la calidad de los pavimentos de calzadas en calles y pasajes, que se emplean en las urbanizaciones de conjuntos de viviendas sociales y cooperativas de viviendas, se estará al siguiente orden de menor a mayor:

1. Carpeta de concreto asfáltico en frío.
2. Pavimentos articulados.
3. Carpetas de concreto asfáltico en caliente.
4. Pavimentos de hormigón de cemento vibrado".

Sin embargo, en la documentación del expediente no se incluye la documentación necesaria para dar cumplimiento a lo exigido por la SEREMI MINVU. Aclarar".

RESPUESTA DEL ARQUITECTO PATROCINANTE:

11) La resolución 1248 de fecha 26 de Julio 2024 detalla de forma destacada que "AUTORIZA LAS EXCEPCIONES AL LARGO Y ANCHO DE LA VÍAS contempladas para el camino denominado "Calle existente



TRABAJANDO PARA USTED

A, Calle existente B y calle existente A".....refiriéndose sin duda al lote D1, luego el párrafo está mal redactado, ya que se refiere a continuación de forma inequívoca a los lotes A2 Y A3, ya que las calles dentro del lote D1 no están sujetas a Afectación de Utilidad Pública".

"Cave destacar el cuadro anterior a esta definición clarifica esta situación, ya que en el cual, respecto al lote 1D(D1), rol 59-14, en el ítem "observaciones" detalla "sin observaciones".

RESPUESTA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS:

Ante la respuesta del arquitecto patrocinante, esta Dirección de obras señala que el ORD. N°1248 emitido por el secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Luis Alberto Barboza Quintanilla de fecha 26 jul 2024, se señala lo siguiente:

De acuerdo con los antecedentes y los planos aportados, tras análisis de su solicitud de rebajas exigencias de urbanización y autorizar excepciones al largo y ancho de las vías contempladas, que se resume en el siguiente cuadro de resumen:

Lote	Rol Avalúo	Sup.(m ²) Terreno	Lotes resultantes	Sup.(m ²) Área verde equipamiento	Vías (m ²)	Perfil (m)	Largo (m) aprox.	Observaciones
2A	59-123	6.655,0	30	472,50	1.121,70	Calle existente A: 6,00 m Calle existente B: 8,00 m Calle existente C: 10,00 m	101,6 26,0 32,0	Considera afectación a Utilidad Pública por Enchufe de Calle existente denominada en P.R.C. Calle La Esperanza
2A	59-124	5.890,0	23	384,60	541,10	Calle existente A: 6,00 m Calle Nueva: 12,00 m	95,4 51,26	Considera afectación a Utilidad Pública por Calle proyectada Apertura Nueva 1 y Enchufe de Calle existente denominada en P.R.C. Calle La Esperanza
3D	59-141	6.108,0	27	396,20	1.046,70	Calle existente A: 6,00 m Calle existente B: 9,00 m	115,6 51,30	Sin observaciones

Ahora bien, con todos los antecedentes aportados esta autoridad en uso de sus facultades **Autoriza las excepciones al largo y ancho de las vías** contempladas para el camino denominado "Calle existente A, Calle existente B y Calle existente A" de superficie indicada en el cuadro resumen, debiendo ejecutar la dotación de servicio de agua potable, alcantarillado o evacuación de aguas servidas y electricidad, alumbrado público, gas, cuando corresponda, y pavimentación, en este último caso, conforme a las exigencias mínimas contempladas en el artículo 3.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Esta Dirección de Obras asume que, lo señalado el cuadro adjunto, al indicar para el lote 1-D propuesto: "Sin observaciones", se refiere con exclusividad, a la consideración de existir o no afectación a utilidad pública para los lotes 2-A, 3D y 1-D.

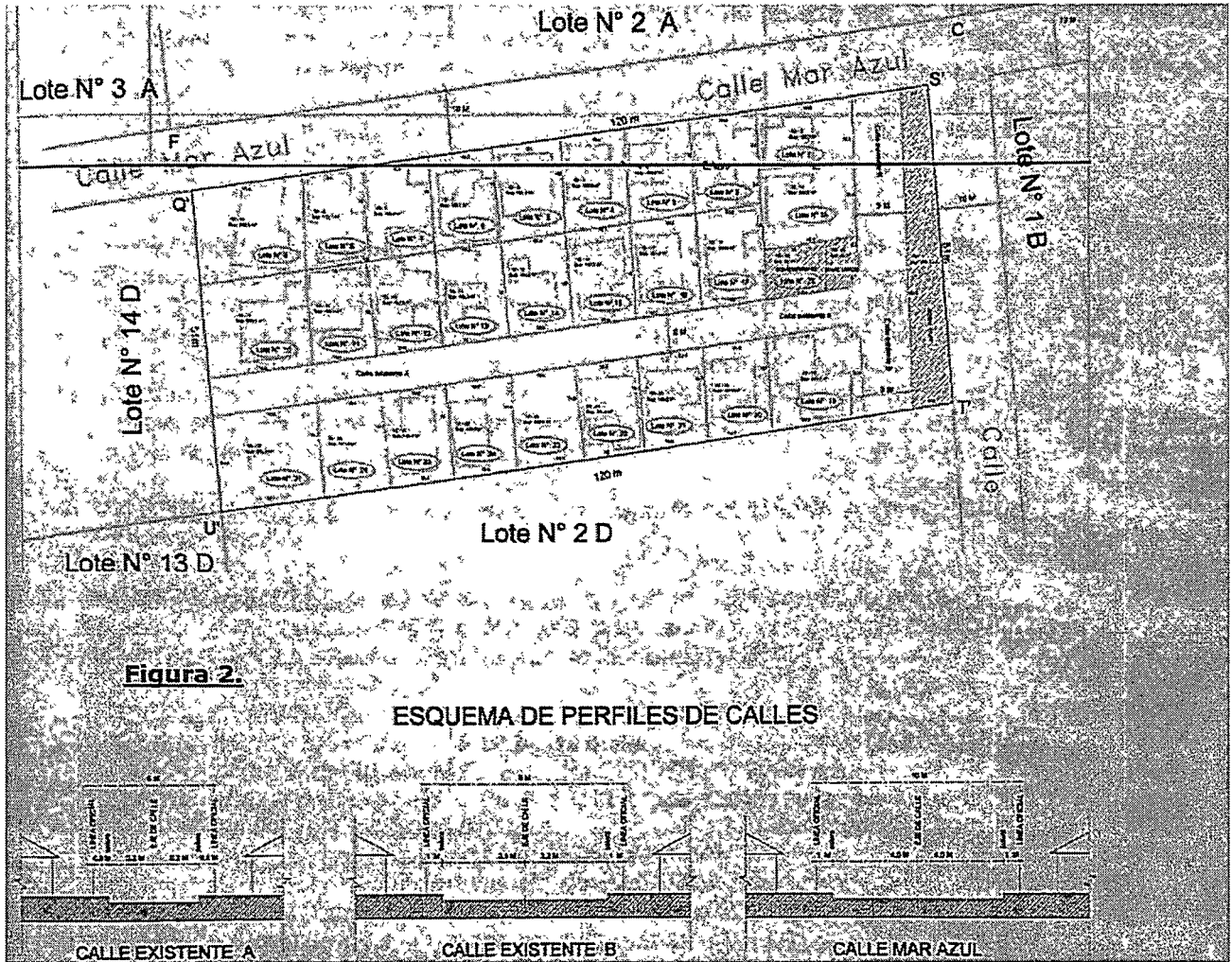
Junto con lo anterior, se entiende que los "planos aportados" que señala el ORD N°1248 SEREMI MINVU corresponden al PLANO 1 DE 1 del expediente 186-2024, presentados por el arquitecto patrocinante que señalan, en SITUACIÓN PROPUESTA ROL 59-141 LOTE 1-D, Las calles: CALLE MAR AZUL, CALLE EXISTENTE A y CALLE EXISTENTE B (Fig. 1); detallando sus perfiles en DETALLE DE PERFILES DE CALLES (Fig. 2).



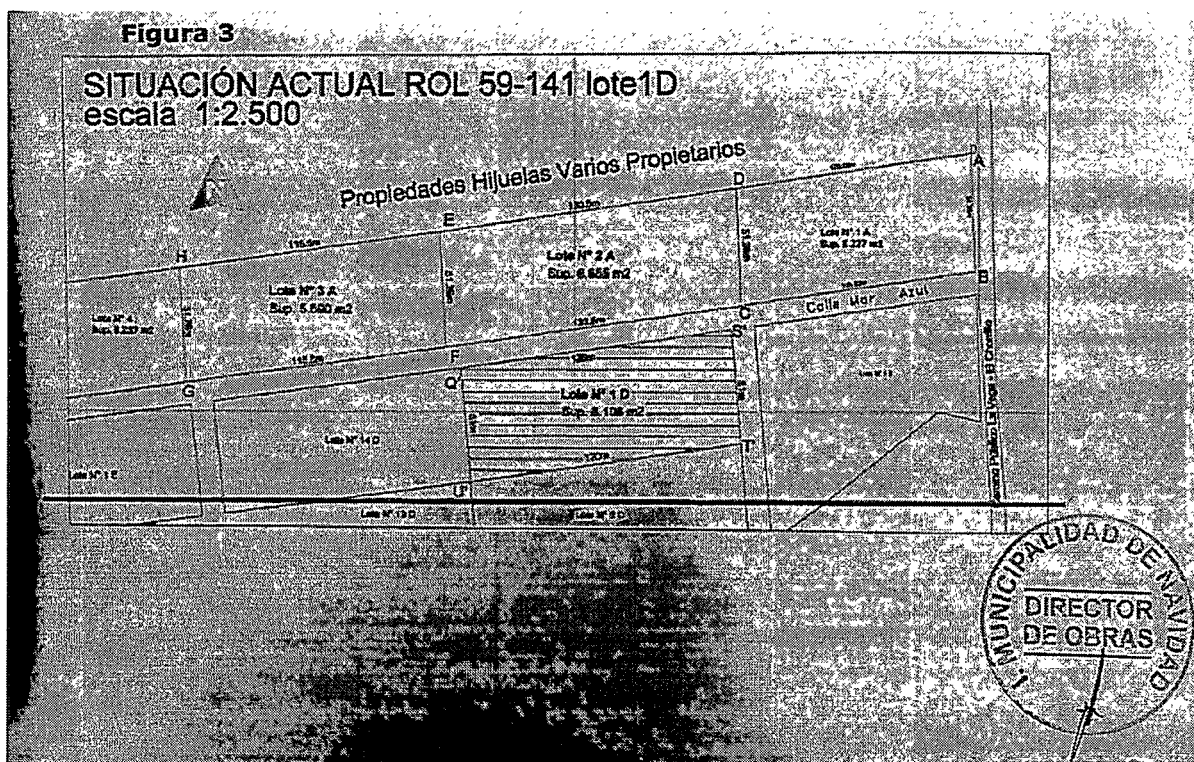
SEREMI
Región del Libertador
General Bernardo
O'Higgins

Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED



Lo que implica que en el plano 1 de 1 presentado por el profesional patrocinante no se advierte que existan otras calles denominadas como CALLE EXISTENTE A y CALLE EXISTENTE B como se grafica en SITUACIÓN ACTUAL del PLANO 1 DE 1 del expediente N°186-2024, a continuación, en la Fig. 3:





TRABAJANDO PARA USTED

Junto con lo anterior, esta Dirección de Obras no puede dar fe de la afirmación del arquitecto patrocinante en relación a que el párrafo: "Calle existente A, Calle existente B y calle existente A" esté mal redactado; como tampoco, esta Dirección de Obras puede afirmar lo enunciado por el arquitecto patrocinante en relación a lo siguiente: "ya que se refiere a continuación de forma inequívoca a los lotes A2 y A3, ya que las calles dentro el lote D1 no están sujetas a Afectación a Utilidad Pública".

Por lo anteriormente señalado, se verifica que la respuesta del arquitecto patrocinante no satisface la observación 11, por incumplimiento de lo solicitado para la calle existente A y en la calle existente B, que figuran en el plano 1 de 1 ("planos aportados" según el ORD. N°1248, SEREMI MINVU de fecha 26-jun-2024), debiendo ejecutarse la dotación de servicio de agua potable, alcantarillado, gas (cuando corresponda) y pavimentación, en este último caso, conforme a las exigencias mínimas contempladas en el artículo 3.2.6. de la OGUC.

OBSERVACIÓN 11 - ANÁLISIS

La SEREMI MINVU, en uso de sus facultades conforme al inciso sexto del artículo 4° de la Ley 20.234 y al punto 7.1 de la DDU 509, emitió el ORD. N°1248 de fecha 26.07.2024, autorizando excepciones al largo y ancho de las vías para los tres lotes del proyecto: 2A, 3A y 1D.

- **Sobre el argumento del arquitecto patrocinante:**

El arquitecto sostiene que la exigencia de pavimentación no aplica al lote 1D porque el cuadro resumen indica "Sin observaciones" para ese lote. Sin embargo, la lectura del documento no respalda esa interpretación. El párrafo resolutivo de la SEREMI es inequívoco y no distingue entre lotes al señalar que se autoriza las excepciones al largo y ancho de las vías *"debiendo ejecutar la dotación de servicio de agua potable, alcantarillado o evacuación de aguas servidas y electricidad; alumbrado público, gas, cuando corresponda, y pavimentación, en este último caso, conforme a las exigencias mínimas contempladas en el artículo 3.2.6. de la OGUC."*

La expresión "Sin observaciones" en el cuadro resumen del lote 1D se refiere exclusivamente a la ausencia de afectación a utilidad pública — materia distinta a las exigencias de urbanización — tal como la DOM correctamente interpreta.

- **Sobre el fondo de la observación:**

La exigencia de pavimentación para las vías del proyecto está respaldada por tres fuentes concurrentes: el ORD. N°1248 de esta SEREMI MINVU O'HIGGINS, el inciso segundo del artículo 4° de la Ley 20.234 y el artículo 3.2.6 de la OGUC. El expediente no acredita el cumplimiento de esta exigencia ni para las vías del lote 1D ni para las restantes.

Conclusión: La observación está ajustada a derecho. La respuesta del arquitecto patrocinante se basa en una interpretación del cuadro resumen que, por lo demás es una interpretación errónea y que no se sostiene frente al texto del párrafo resolutivo de la SEREMI MINVU O'HIGGINS, el cual aplica a la totalidad de las vías del proyecto sin distinción de lote. La DOM de Navidad interpreta correctamente el alcance del ORD. N°1248 de fecha 26.07.2024.

- **"OBSERVACIÓN 12.** - En cuadro de resumen de plano verificar la siguiente información:

"- OBSERVACIÓN 12.- a) Según plano de archivo DOM aprobado por el SAG en fecha 04 de junio de 1997, al lote N°1-D le asigna una superficie de 6.120 m² y en cuadro de resumen del plano se señala un total de 6.108 m². Aclarar".

RESPUESTA DEL ARQUITECTO PATROCINANTE:

"a) Efectivamente la superficie en plano de subdivisión agrícola del año 1997 y en escritura inscrita en el Conservador de Bienes Raíces se le asigna al LOTE D1 una superficie de 6.120m², pero una vez realizado el levantamiento topográfico del LOTE D1, se definió por parte del informe de topografía, que el LOTE D1 realmente tiene una superficie de 6.108 m², o sea 12 m² menos representando un 0,02% menos de superficie, lo cual es perfectamente entendible tomando en cuenta la exactitud de los actuales medios de medición respecto a los existentes y utilizados en año 1997.

En esta solicitud N°186-24 en la DOM, el propietario rectifica y reconoce la nueva superficie total del LOTE D1, lo cual quedará a firme de forma oficial al ser autorizado el loteo".



TRABAJANDO PARA USTED

RESPUESTA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS:

La respuesta del profesional arquitecto no satisface el requerimiento planteado en la observación, ya que no ingresa los planos corregidos con la superficie del Lote 1-D de 6.120 m², según lo señalado en plano de archivo DOM aprobado por el SAG en fecha 04 de junio de 1997.

OBSERVACIÓN 12 a) - ANÁLISIS

La diferencia de superficie entre el plano de archivo SAG de 1997 (6.120 m²) y el levantamiento topográfico actual (6.108 m²) representa una variación de 12 m², equivalente al 0,2% de la superficie total, atribuible a la mayor precisión de los medios de medición actuales respecto a los utilizados en 1997.

Ni la Ley 20.234 ni la DDU 509 establecen como requisito que la superficie del predio matriz coincida exactamente con la indicada en planos históricos de archivo. Por el contrario, el punto 6.3.2 de la DDU 509 exige que el plano del proyecto esté elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico actual, lo que respalda que sea precisamente ese levantamiento el que determine la superficie real del predio.

La exigencia de la DOM de corregir los planos para que consignen la superficie histórica de 6.120 m² iría en sentido contrario a lo que la norma requiere, al privilegiar un dato desactualizado por sobre el resultado del levantamiento topográfico vigente.

Conclusión: La observación corresponde a una exigencia de forma sin sustento en la Ley 20.234 ni en la DDU 509. Se desestima lo observado por la DOM.

OBSERVACIÓN 12.- c) En cuadro de superficie y plano de loteo, el área verde y el equipamiento deben de individualizarse por lote, sumando un total de 29 lotes.

RESPUESTA DEL ARQUITECTO PATROCINANTE:

"c) No se individualizó el ÁREA VERDE como un lote más, ya que dichas superficies al igual que las calles, pasan a dominio público según lo establecido en la LGUC y OGUC al tratarse de un loteo, por lo cual no corresponde asignarle un número ya que no se solicitará la asignación de un rol individual a la superficie IDENTIFICADA como ÁREA VERDE".

RESPUESTA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS:

La respuesta del profesional arquitecto no cumple con lo solicitado en el punto 2) del ORD. N°1248, SEREMI MINVU de fecha 26-jun-2024 que señala lo siguiente: "En cuadro de superficies y en planos, deberá individualizar superficies de áreas verdes y equipamiento, no puede considerar ambas en un mismo lote propuesto".

OBSERVACIÓN 12 c) - ANÁLISIS

Se puede indicar que la exigencia de individualizar por separado las superficies destinadas a área verde y equipamiento está respaldada por dos fuentes concurrentes.

Primero, el punto 2) del ORD. N°1248 de la SEREMI MINVU es explícito al señalar que "en cuadro de superficies y en planos, deberá individualizar superficies de áreas verdes y equipamiento, no puede considerar ambas en un mismo lote propuesto." Se indica que este pronunciamiento es vinculante para el proyecto.

Segundo, el **punto 6.3.2 de la DDU 509** establece que el plano del proyecto debe graficar expresamente "los lotes destinados a área verde y equipamiento comunitario", lo que implica su individualización separada.

El argumento del arquitecto patrocinante — que el área verde no requiere numeración por pasar a dominio público — no es pertinente. La individualización exigida no tiene por objeto la asignación de un rol, sino la correcta identificación y cuantificación de las superficies en el plano y cuadro de superficies, conforme a lo instruido por esta SEREMI MINVU y a lo requerido por la DDU 509.

Conclusión: La observación está fundada tanto en el ORD. N°1248 de la SEREMI MINVU O'HIGGINS como en el punto 6.3.2 de la DDU 509, por lo tanto, se ajustaría en derecho. La respuesta del arquitecto patrocinante no subsana lo requerido. El proyecto debe individualizar el área verde y el equipamiento como lotes separados, sumando un total de 29 lotes.

"OBSERVACIÓN 12.- d) En cuadro de superficies el total de los 28 lotes propuestos suma 4.776,8 m², que al sumar el área verde de 29 m² (lote 29), arroja un total de 4.805,8m², sin embargo, en cuadro figuran 4.665,5 m². Corregir".

TRABAJANDO PARA USTED

RESPUESTA DEL ARQUITECTO PATROCINANTE:

d) El valor de 4.776,8 m² asignando un total de LOTES (incluido el lote de equipamiento es resultante de la resta de este valor, de la resta de la superficie de Área Verde y de la resta de la superficie "CALLES" al valor real de la superficie TOTAL del terreno, la cual es de 6.108 m².

RESPUESTA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS:

No se ingresan correcciones de planimetría de cuadro de superficie en los documentos adjuntados que aclaren la respuesta de observaciones del arquitecto patrocinante.

OBSERVACIÓN 12 d) - ANÁLISIS

Esta observación está directamente vinculada a la Observación 12 c), ya que la inconsistencia aritmética en el cuadro de superficies es consecuencia de no haber individualizado correctamente el área verde y el equipamiento como lotes separados.

La discrepancia concreta es la siguiente: la suma de los 28 lotes propuestos (4.776,8 m²) más el área verde de 29 m² arroja un total de 4.805,8 m², sin embargo, el cuadro consigna 4.665,5 m², generando una diferencia no explicada de 140,3 m². El arquitecto patrocinante no aclara esta diferencia en su respuesta ni ingresa planimetría corregida que la justifique.

El punto 6.3.2 de la DDU 509 exige que el plano grafique el número de lotes con sus respectivas superficies y dimensiones, y que los lotes destinados a área verde y equipamiento comunitario estén debidamente individualizados. Una inconsistencia aritmética de esta magnitud en el cuadro de superficies compromete la validez técnica del plano como documento base del proyecto.

Conclusión: La observación está fundada en lo establecido en el punto 6.3.2 de la DDU 509. La respuesta del arquitecto patrocinante no subsana lo requerido, ya que no ingresa planimetría corregida ni explica la diferencia de 140,3 m² entre la suma de superficies y el total consignado en el cuadro. Esta observación quedará resuelta conjuntamente con la Observación 12 c) al corregir la individualización del área verde y equipamiento.

- **"OBSERVACIÓN 13.-** En situación propuesta y cuadro de superficies se incluye lote 1D-1 como área verde. Esta área se debe excluir, ya que es parte del área afecta según CIP N°2226 de fecha 02-dic-2022. Agregar la siguiente información:
Resolución de Urbanización 001 de fecha 30-nov-2015, Resolución de Subdivisión 07 de fecha 27-oct-2011".

RESPUESTA DEL ARQUITECTO PATROCINANTE:

(13) El plano regulador vigente define dicha superficie como AREA VERDE, lo cual se ve detallado en CIP N°2226 de fecha 2 de diciembre de 2022 en el cual NO DEFINE QUE DICHA ÁREA ESTE AFECTA A UTILIDAD PÚBLICA o de EXPROPIACIÓN, Por lo cual está dentro de dominio PRIVADO. El lote D1 no ha presentado JAMAS un juicio de rectificación de deslinde con un tercero o que cuestione su superficie de dominio o título, ni presenta hasta el día de hoy anotación vigente en el Conservador de Bienes Raíces respecto a una subdivisión voluntaria o forzosa, por lo cual no tiene la obligación de ceder parte de su dominio.

RESPUESTA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS:

La respuesta del arquitecto patrocinante no considera el punto 5.3 del CIP N°2226 de fecha 02.12.2022, que señala que la propiedad de ROL 59-141, LOTE 1-D, SÍ se encuentra afecta a declaratoria a utilidad pública, por parque en 240,8 m². El arquitecto patrocinante al realizar una subdivisión en el LOTE 1-D debió respetar lo que señala el artículo 2.2.4 de la OGUC, que señala lo siguiente:

"Artículo 2.2.4. El propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización en los siguientes casos:

3. Cuando se trate de la subdivisión afecta a declaratoria de utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo.

En tal caso, con anterioridad a que el Director de Obras Municipales autorice la enajenación de los sitios resultantes, el propietario deberá urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento, con un máximo del 30% de la superficie de éste".

Además, no se ingresan correcciones de planimetría en los documentos adjuntados de la respuesta de observaciones del arquitecto.

OBSERVACIÓN 13 - ANÁLISIS

Esta observación involucra dos exigencias distintas realizadas por la DOM de Navidad, la cuales se detallan a continuación:

- **Primera exigencia: exclusión del lote 1D-1 del área verde propuesta**

La DOM de Navidad señala que el lote 1D-1 se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública por parque en 240,8 m², según el punto 5.3 del CIP N°2226 de fecha 02.12.2022. El arquitecto patrocinante sostiene que dicha afectación no implica obligación de ceder dominio, argumento que no se sostiene frente al artículo 2.2.4 N°3 de la OGUC, el cual establece expresamente que cuando se trate de una subdivisión afecta a declaratoria de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, el propietario deberá urbanizar y ceder la superficie afecta antes de que el DOM autorice la enajenación de los sitios resultantes.

En consecuencia, la superficie afecta a utilidad pública no puede ser incluida como área verde de dominio privado en el cuadro de superficies ni en la situación propuesta del plano, debiendo ser tratada conforme a su afectación real según el PRC de Navidad y el CIP N°2226 de fecha 02.12.2022.

- **Segunda exigencia: incorporar antecedentes históricos**

La DOM de Navidad solicita agregar la Resolución de Urbanización 001 de fecha 30.11.2015 y la Resolución de Subdivisión 07 de fecha 27.10.2011. Estos antecedentes son relevantes para acreditar el historial jurídico del predio y su correspondencia con la situación actual, conforme a lo exigido por el punto 6.3.2 de la DDU 509 en cuanto a la correcta identificación del título mediante el cual se ocupa el respectivo predio.

Conclusión: La observación está ajustada a lo establecido en el artículo 2.2.4 N°3 de la OGUC y en el CIP N°2226 de fecha 02.12.2022. La respuesta del arquitecto patrocinante no subsana lo requerido, ya que no corrige la planimetría ni incorpora los antecedentes históricos solicitados. Deberá excluirse el lote 1D-1 de la situación propuesta como área verde privada y ajustarse el cuadro de superficies en consecuencia, además de incorporar las resoluciones indicadas por la DOM de Navidad.

- **"OBSERVACIÓN 14.-** *La calle existente A debe denominarse: calle proyectada A (a ceder) señalando la superficie de dicha vialidad".*

RESPUESTA DEL ARQUITECTO PATROCINANTE:

"14) Respuesta en respuesta 12b)"

RESPUESTA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS:

No se ingresan correcciones de planimetría en los documentos adjuntados de la respuesta de observaciones del arquitecto.

OBSERVACIÓN 14 - ANÁLISIS

La DOM exige que la vía denominada "Calle existente A" sea renombrada como "Calle proyectada A (a ceder)" con indicación de su superficie, lo que responde a la necesidad de reflejar correctamente su condición jurídica en el plano del proyecto.

Esta exigencia tiene respaldo en dos fuentes. Por un lado, el punto 6.3.2 de la DDU 509 exige que el plano grafique correctamente las vialidades del proyecto. Por otro lado, el artículo 1° inciso final de la Ley 20.234 establece que los asentamientos emplazados en sectores afectos a utilidad pública para nuevas vialidades solo pueden acogerse al procedimiento si las obras de regularización contemplan la materialización de tales vialidades y su incorporación al dominio público. La correcta denominación de la vía como "proyectada" y "a ceder" es precisamente la forma en que el plano refleja ese requerimiento.

El arquitecto patrocinante remite su respuesta a la observación 12b) sin ingresar correcciones de planimetría, lo que equivale a no subsanar lo requerido.

Conclusión: La observación es de forma, pero cuenta con sustento normativo en el punto 6.3.2 de la DDU 509 y en el artículo 1° inciso final de la Ley 20.234. La respuesta del arquitecto patrocinante no subsana lo requerido al no ingresar planimetría corregida.

- **"OBSERVACIÓN 15.-** *El plano, además de señalar el número de lotes con sus respectivas superficies y dimensiones debe de mencionar el título mediante el cual ocupan el respectivo predio (propietario, residente, comunero con derechos inscritos)".*



TRABAJANDO PARA USTED

RESPUESTA DEL ARQUITECTO PATROCINANTE:

"15) El LOTE D 1 radica su aplicación de la Ley 20.234 en la DDU 509 de fecha 20 de noviembre de 2024 en su contenido 2 "ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 20.234" en su punto 2.1, el cual define "**ocupantes de terreno que se materializaron sin el permiso de loteo o recepción definitiva de loteo correspondiente**". Esto en base a el propietario que presenta la solicitud N°186-24 es propietario del 100% de los derechos de la totalidad de la propiedad según escritura ingresada en respuesta de Observación de fecha 31 de enero de 2025".

RESPUESTA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS:

No se ingresan correcciones de planimetría en los documentos adjuntados de la respuesta de observaciones del arquitecto patrocinante. Dicha observación 15) no es respondida en su totalidad señalando solamente que el propietario posee el 100% de los derechos según escritura ingresada, aplicando lo señalado en el punto 2.1 de la DDU 509 de fecha 20.11.2024 con respecto a "Ocupaciones de terreno que se materializaron sin el permiso de loteo o recepción definitiva de loteo correspondiente". El arquitecto patrocinante en su respuesta no considera la totalidad de los requerimientos del punto 6.1 ANTECEDENTES COMUNES A TODO ASENTAMIENTO O LOTEO QUE SE REQUIERE REGULARIZAR de la SOLICITUD DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS LEY N°20.234, en donde se marca: PLANO DEL PROYECTO DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO, SUSCRITO POR EL PROFESIONAL COMPETENTE (ART. 17 LGUC) QUE GRAFIQUE:

x Número de lotes con sus respectivas superficies y dimensiones y el título mediante el cual ocupan el respectivo predio (propietario, residente, comunero con derechos inscritos).

La mención por señalar en cada uno de los lotes de la SITUACIÓN PROPUESTA del PLANO 1 DE 1 debe indicar, además del propietario poseedor del 100% de los derechos de la propiedad, los antecedentes de los RESIDENTES Y COMUNEROS CON DERECHOS INSCRITOS.

OBSERVACIÓN 15 - ANÁLISIS

La exigencia de indicar en el plano el título mediante el cual cada ocupante ocupa el respectivo predio — propietario, residente o comunero con derechos inscritos — está expresamente establecida en el punto 6.3.2 de la DDU 509 y en el formulario 14.1, sección 6.1, ambos coherentes con el artículo 3° letra b) de la Ley 20.234.

El arquitecto patrocinante responde que el solicitante es propietario del 100% de los derechos del predio, lo que resuelve la situación general del predio matriz pero no la de los ocupantes individuales de cada lote. La DOM señala correctamente que el plano debe identificar además a los residentes y comuneros con derechos inscritos en cada lote de la situación propuesta, información que no fue incorporada.

Esto conecta directamente con las deficiencias ya identificadas en las Observaciones 3 y 4: si el expediente no logra acreditar residencia permanente en el 70% de los lotes ni materialización anterior al 31.12.2018 para el 30% de los interesados, tampoco es posible completar correctamente esta información en el plano, ya que no se ha establecido quiénes son los residentes ni en qué calidad ocupan cada lote.

Conclusión: La observación está ajustada en el punto 6.3.2 de la DDU 509 y en el artículo 3° letra b) de la Ley 20.234. La respuesta del arquitecto patrocinante no subsana lo requerido al limitarse a acreditar la propiedad del predio matriz sin identificar la condición de cada ocupante en el plano. Esta observación es consecuencia directa del problema de fondo identificado en las Observaciones 3 y 4, las que resultan gravitantes dentro de la revisión del expediente.

- "**OBSERVACIÓN 16.-** Se debe señalar destino de las edificaciones".

RESPUESTA DEL ARQUITECTO PATROCINANTE:

16) El destino de las edificaciones e VIVIENDAS.

RESPUESTA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS:

No se ingresan correcciones de planimetría señalando el destino de todas las edificaciones en los documentos adjuntados de la respuesta de observaciones del arquitecto.

OBSERVACIÓN 16 - ANÁLISIS

La exigencia de señalar el destino de las edificaciones en el plano está expresamente establecida en el punto 6.3.2 de la DDU 509, que dispone que el plano debe graficar el destino de las edificaciones existentes en cada lote, y en el formulario 14.1, sección 6.1.

El arquitecto patrocinante indica verbalmente que el destino es vivienda, lo que en principio resuelve el fondo de la observación. Sin embargo, no incorpora esta información en la planimetría, que es precisamente donde la norma exige que conste.



TRABAJANDO PARA USTED

Conclusión: La observación es de forma y tiene sustento en el punto 6.3.2 de la DDU 509. Si bien el destino habitacional no está en discusión, la respuesta del arquitecto patrocinante no subsana lo requerido al no ingresar planimetría corregida con dicha información. Se deberá actualizar el plano consignando el destino de cada edificación en la situación propuesta.

II. HALLAZGOS DE LA REVISIÓN

Del análisis de las observaciones emitidas por la Dirección de Obras Municipales de Navidad y de las respuestas del arquitecto patrocinante, se identifican los siguientes hallazgos:

1. Problemas críticos de fondo

El expediente no logra demostrar que el asentamiento cuenta con residencia permanente consolidada antes del 31.12.2018, que es el requisito central de la Ley 20.234. Para acreditar el 30% mínimo de interesados se requieren al menos 8 residentes con medios fidedignos, y para acreditar el 70% de lotes con residencia permanente se requieren al menos 19 lotes. Del cotejo realizado entre los certificados de dotación de electricidad CGE, los certificados del Comité APR Licancheu y el registro de socios, solo se acreditan con certeza 2 personas únicas con domicilio verificable en el loteo Mar Azul — cifra ampliamente inferior a ambos umbrales mínimos. A esto se suma que solo 1 de los 5 integrantes de la directiva acreditan domicilio en el loteo, y que la presidenta de la comunidad no figura entre ellos.

En materia de urbanización, el expediente no acredita alcantarillado, alumbrado público ni pavimentación, todos exigibles para área urbana conforme al artículo 4° inciso segundo de la Ley 20.234 y al artículo 3.2.6 de la OGUC. La SEREMI MINVU, mediante ORD. N°1248 de fecha 26.07.2024, autorizó excepciones al largo y ancho de las vías, pero no eximió al proyecto del requisito de pavimentación, exigencia que el expediente no acredita haber cumplido.

2. Problemas de forma subsanables

Se identifican observaciones de forma que el arquitecto patrocinante no subsanó, entre ellas: la falta de planimetría topográfica con puntos de referencia, coordenadas y altura elipsoidal; la no individualización del área verde y equipamiento como lotes separados; inconsistencias aritméticas en el cuadro de superficies; la denominación incorrecta de la calle proyectada; la omisión del destino de las edificaciones en el plano; y la falta de identificación del título de ocupación de cada lote.

3. Observaciones sin fundamento normativo

La Observación 2, que exige un listado de integrantes con RUT, rol de avalúo y acreditación de derechos en el Ministerio de Bienes Nacionales, no tiene respaldo en la Ley 20.234 ni en la DDU 509, contraviniendo el inciso quinto del artículo 4° de la ley que prohíbe a la DOM exigir antecedentes distintos a los señalados en ella. La Observación 12a), referida a la diferencia de superficie entre el plano histórico SAG de 1997 (6.120 m²) y el levantamiento topográfico actual (6.108 m²), tampoco tiene sustento normativo, ya que la DDU 509 exige precisamente que el plano se base en un levantamiento topográfico actual.

4. Presentaciones del arquitecto patrocinante

Se constata que el arquitecto patrocinante realizó presentaciones incompletas, aportó antecedentes que no corresponden al loteo Mar Azul — entre ellos certificados de dotación eléctrica de otras comunas del país — y en varias observaciones respondió sin ingresar las correcciones de planimetría requeridas, dificultando la revisión tanto de la DOM de Navidad como de esta SEREMI MINVU O'HIGGINS.

III. CONCLUSIONES FINALES

Del análisis de los antecedentes tenidos a la vista se concluye lo siguiente:

El expediente presenta incumplimientos críticos respecto a dos requisitos fundamentales de la Ley 20.234. Primero, no acredita residencia permanente anterior al 31.12.2018 en el porcentaje mínimo exigido — ni el 30% de interesados para la suscripción del formulario ni el 70% de lotes con residencia permanente — conforme al artículo 2 N°1 y N°3 de la Ley 20.234 y a los puntos 4.1 y 4.3 de la DDU 509. Segundo, no acredita dotación completa de servicios de urbanización para área urbana, faltando alcantarillado, alumbrado público y pavimentación, conforme al artículo 4° inciso segundo de la Ley 20.234 y al artículo 3.2.6 de la OGUC.

Adicionalmente, el expediente presenta múltiples deficiencias de forma no subsanadas por el arquitecto patrocinante, las que comprometen la validez técnica del plano como documento base del proyecto.



TRABAJANDO PARA USTED

Si bien se identifican dos observaciones de la DOM de Navidad sin fundamento normativo suficiente — la Observación 2 y la Observación 12a) — estas no alteran el resultado de la revisión, dado que los incumplimientos críticos señalados son independientes de ellas.

En vista de los antecedentes expuestos, esta SEREMI MINVU O'HIGGINS concluye que el rechazo emitido por la Dirección de Obras Municipales de Navidad se ajusta a derecho en lo sustantivo, correspondiendo mantener dicho rechazo. No es posible pronunciarse de manera favorable respecto a la solicitud de saneamiento y regularización del Loteo Mar Azul acogida a la Ley 20.234, debiendo informarse a los interesados mediante el presente acto.

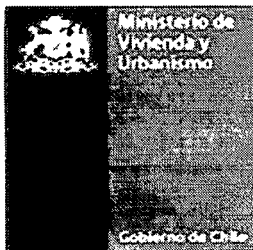
Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



CHRISTIAN GONZALO VILLEGAS GARATE
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

SECCIÓN JURÍDICA
V.º B.º Sección Jurídica
ANALISTA JURÍDICO
CGVG/MRA/MTM/mtm
DISTRIBUCIÓN

- Sr. Mauricio Díaz Raffo [Mar Azul Lote E 11, Navidad - [REDACTED]]
- Sra. Natalia Vergara Godoy [La Vega de Pupuya, Navidad - [REDACTED]]
- Alcaldía I. Municipalidad de Navidad [Plaza General Bonilla N.º 24, Navidad - oficinadepartes@muninavidad.cl]
- Dirección de Obras I. Municipalidad de Navidad [Plaza General Bonilla N.º 24, Navidad - [REDACTED]]
- Sección Jurídica, SEREMI MINVU O'HIGGINS
- Art. 7º Ley de Transparencia, SEREMI MINVU O'HIGGINS
- Archivo Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, DDUI SEREMI MINVU O'HIGGINS
- Archivo Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, SEREMI MINVU O'HIGGINS



DDU 509

CIRCULAR ORD. N° 0590 /

MAT.: Procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, instrucciones para la aplicación de la Ley N° 20.234 y sus modificaciones por las leyes N° 21.477 y 21.585.

Deja sin efecto la Circular Ord. 214 del 23.05.2016, **DDU 314**.

**LEYES DE REGULARIZACIÓN,
PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN Y
SANEAMIENTO DE LOTEOS.**

SANTIAGO, 20 NOV 2024

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

Conforme a las facultades establecidas en el artículo 12 de la Ley 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, y en atención a las diversas consultas realizadas sobre la materia, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el propósito impartir instrucciones para su aplicación, dado que la ley N°20.234 ha experimentado dos nuevas modificaciones, la primera de ellas a través de la Ley N°21.477 publicada el 10.08.2022 y la segunda, por la Ley N°21.558 de 25.04.2023. En virtud de lo anterior, se hace necesario reemplazar en su totalidad la Circular Ord. 214 del 23.05.2016, **DDU 314**, por la presente.

Contenido

1.	EXTENSIÓN DE LA VIGENCIA DE LA LEY N°20.234.....	3
2.	ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY N°20.234.....	3
3.	ASENTAMIENTOS IRREGULARES QUE PUEDEN ACOGERSE A LOS BENEFICIOS DE ESTA LEY Y SUS REQUISITOS.....	4
4.	REQUISITOS PARA ACOGERSE AL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE REGULARIZACIÓN. ARTÍCULO 2 DE LA LEY N°20.234. 7	
6.	SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN, ANTECEDENTES REQUERIDOS PARA ACOGERSE AL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE REGULARIZACIÓN ANTE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES. ARTÍCULO 3 DE LA LEY N°20.234.	12
7.	ATRIBUCIONES ESPECIALES DE LA SEREMI MINVU.	13
8.	REVISIÓN DE LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES.....	16
9.	PROCEDIMIENTO DE RECLAMACIÓN EN CASO DE VENCIMIENTO DEL PLAZO SIN PRONUNCIAMIENTO O DENEGACIÓN DE LA RECEPCIÓN.....	17
10.	RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	18
11.	RECEPCIÓN DEFINITIVA Y REGULARIZACIÓN DEL DOMINIO. 22	
12.	VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y OTORGAMIENTO DE LA RECEPCIÓN DEFINITIVA. CADUCIDAD DE LA RECEPCIÓN PROVISORIA.....	24
13.	CÓMPUTO DE PLAZOS.	24
14.	CIRCULARES QUE QUEDAN SIN EFECTO.....	25

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

El artículo transitorio de la Ley N°20.234 – agregado por la Ley N°21.477- contempla en su inciso primero una regla general al indicar que: “El procedimiento simplificado de regularización a que se refiere esta ley regirá hasta el 31 de diciembre de 2030.”.

Además, el inciso segundo de ese mismo artículo transitorio, establece una regla de carácter excepcional que señala que lo dispuesto en el artículo 15 de esa misma ley tendrá vigencia permanente, artículo que se refiere, en general, a que los notarios no podrán autorizar las escrituras y los conservadores de bienes raíces deberán denegar la inscripción de aquellos títulos que directa o indirectamente pudieren implicar la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión de un predio, sin que conste el cumplimiento de los requisitos, exigencias y/o excepciones contempladas en los artículos 55, 136 y 137 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY N°20.234.

El artículo 1° de la Ley N°20.234, indica que la ley se aplica a los asentamientos poblados o asentamientos irregulares, entendiéndose por tales:

2.1. Ocupaciones de terreno que se materializaron sin el permiso de loteo o recepción definitiva de loteo correspondiente.

2.2. Otros asentamientos irregulares, dentro de los que figuran:

2.2.1. Los que se hubiesen acogido a **leyes excepcionales para su regularización** que no cuenten con la recepción definitiva de las obras de urbanización exigibles –por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) ni por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)- o que cuentan formalmente con un certificado de recepción definitiva que requiere ser modificado porque no se corresponde documental ni planimétricamente con la situación existente, entre las que se contempla la Ley N°18.138, que faculta a las municipalidades para desarrollar programas de construcción de viviendas e infraestructuras sanitarias y Ley N°16.282 que establece disposiciones permanentes para casos de sismos o catástrofes

2.2.2. Los que se hubiesen acogido a **leyes excepcionales para la adquisición de dominio sobre sitios** que no cuenten con la recepción definitiva de las obras de urbanización exigibles –por la LGUC ni por la OGUC- o que cuentan formalmente con un certificado de recepción definitiva que requiere ser modificado porque no se corresponde documental ni planimétricamente con la situación existente. En esta categoría se encuentran:

- 2.2.2.1. Ley N°16.741, que establece normas para el saneamiento de los títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular.
- 2.2.2.2. Ley N°2.695 de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.
- 2.2.2.3. DL N°2.833 de 1979, que simplifica trámites de transferencia de dominio y constitución de gravámenes y prohibiciones en sitios ubicados en poblaciones de propiedad de los servicios de vivienda y urbanización.

En lo que respecta a la aplicación de estos 3 últimos cuerpos legales, es necesario hacer presente, que si bien al tenor de lo establecido en el inciso 16 del artículo 4° de la Ley N°20.234, a partir del otorgamiento de la recepción definitiva de las obras de urbanización, sea parcial o total, podrá requerirse la regularización del dominio sobre los respectivos lotes o de las edificaciones, el objetivo de la Ley N°20.234 no es la regularización del dominio, sino el saneamiento y la regularización de loteos. En efecto, el mismo inciso mencionado enfatiza que la regularización del dominio de los lotes o edificaciones será en conformidad a las normas generales y especiales que le sean aplicables y que estén vigentes. Con todo, este tema será abordado con más detalle en el punto 10.2 de esta Circular, al tiempo de tratar la recepción definitiva.

En ese orden de consideraciones, esta División entiende, que si en virtud de una normativa de carácter especial como las precedentemente mencionadas, el interesado ya inició el procedimiento para adquirir el dominio de un lote, de pretender acogerse a la regla del inciso 16 del artículo 4, deberá desistirse del procedimiento de adquisición del dominio iniciado bajo esa normativa de carácter excepcional. Ahora, en cuanto al resto de las materias reguladas por esas leyes excepcionales, sus disposiciones serán aplicables en todo aquello que no sea contradictorio con la Ley N°20.234.

3. ASENTAMIENTOS IRREGULARES QUE PUEDEN ACOGERSE A LOS BENEFICIOS DE ESTA LEY Y SUS REQUISITOS.

Según el artículo 1° de la Ley N°20.234, podrán acogerse al procedimiento de regularización:

- 3.1.** Las poblaciones de tipo popular respecto de las cuales la municipalidad hubiese aprobado un plano de loteo o de subdivisión de predios, conforme a las disposiciones del artículo 43 de la Ley N°16.282, que fija disposiciones para casos de sismos o catástrofes, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado del Título I de la Ley N°16.282, fue fijado por el decreto N°104, del año 1977. El título antes mencionado se denomina "Disposiciones permanentes para casos de sismos o catástrofes".

3.2. Las poblaciones que hubiesen sido declaradas en situación irregular, conforme a lo dispuesto en la Ley N°16.741, que establece normas para el saneamiento de los títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular.

Algunas consideraciones a tener en vista:

La Ley N°16.741 tiene dos finalidades, según lo establecido en su artículo 5, a saber:

- Otorgar título definitivo de dominio en favor de las personas que acrediten derechos de acuerdo con esta ley; y,
- Ejecutar, por cuenta de quien sea responsable, las obras de urbanización de la respectiva población.

Entendemos que si el procedimiento para otorgar el título definitivo de dominio se inició bajo las normas de la Ley N°16.741, puede aplicarse la regla del inciso 16 del artículo 4° de la Ley N°20.234, en tanto no se haya adquirido el dominio al alero de las disposiciones contempladas en la Ley N°16.741 para tal efecto.

En lo que respecta a la segunda finalidad de la Ley N°16.741, en atención a lo dispuesto en sus artículos 2, 6 y 7, entendemos que son responsables de ejecutar las obras de urbanización solidariamente el propietario del terreno en que se encuentra ubicada la población y las personas que hayan actuado en la formación de la población asumiendo la calidad de loteadores, siempre que conjuntamente presenten ante la DOM todos los antecedentes indicados en el artículo 3 de la Ley N°20.234 y cumplan con los demás requisitos legales que los habiliten para acogerse a las disposiciones de la Ley N°20.234.

3.3. Los asentamientos en los que se hubiese constituido dominio sobre predios específicos mediante el procedimiento contemplado en el decreto Ley N°2.695, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

3.4. Las poblaciones y loteos que hubiesen sido de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización, o de sus antecesores legales, en los que se hubiese transferido el dominio de sitios conforme a las disposiciones del decreto Ley N°2.833, de 1979.

3.5. Los loteos, subdivisiones de predios, poblaciones y edificaciones que se hubiesen acogido a las disposiciones de la Ley N°18.138.

3.6. Los campamentos que formen parte del catastro del año 2019 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuya estrategia sea de radicación.¹

3.7. Los asentamientos irregulares emplazados en área urbana o de extensión urbana que, previo informe del asesor urbanista, si la municipalidad contare con dicho cargo, o del Director de Obras Municipales (DOM), si no contare con él, se consideren necesarios de regularizar, con el objeto de normalizar el desarrollo del área respectiva. Lo anterior incluye aquellos casos en los que sobre un mismo asentamiento se hubiesen aplicado diversas leyes especiales y sus respectivos planos no coincidan, u otros casos en los que no hubiese sido posible obtener la recepción definitiva debido a la superposición normativa o a la existencia de títulos de dominio sobre el espacio público, existente o proyectado.

3.8. Los asentamientos irregulares emplazados en área rural, siempre y cuando se encuentren en alguno de los supuestos excepcionales contemplados en el artículo 55 de la LGUC y obtengan las autorizaciones e informes previos favorables de las autoridades administrativas que en dicho artículo se indican, sin perjuicio del cumplimiento de otros requisitos específicos que les fueren exigibles en atención a su ubicación concreta, como los referidos en el numeral 5 del artículo 2 de la Ley N°20.234.

En este caso, y en concordancia con lo establecido en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, entendemos que se puede regularizar un loteo siempre que el objetivo sea complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

El artículo 1 de la Ley N°20.234 en su inciso final dispone, que los asentamientos irregulares emplazados, total o parcialmente, sobre una vialidad, espacio público o equipamiento comunitario existentes y/o en sectores que se encuentran afectos a utilidad pública para nuevas vialidades, circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, solo podrán acogerse a este procedimiento excepcional si acreditan que las obras de saneamiento y regularización contemplan la materialización de tales vialidades, espacios públicos o equipamientos comunitarios y la incorporación al dominio público de las referidas afectaciones a utilidad pública. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el inciso sexto de su artículo 4.

Tal como se indica en la letra d) del artículo 3° de la Ley N°20.234, en caso de que la solicitud de regularización fuere presentada por el o los propietarios del o los terrenos en que se emplaza el asentamiento irregular y/o por quienes tengan

¹ Cuyo listado se incluyó como anexo a la Circular **DDU 494** (Ord. N°599, de fecha 30 de diciembre de 2019, del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, que informa la actualización del Catastro Nacional de Campamentos correspondiente al año 2019).

derechos inscritos respecto de tales terrenos la acreditación antes señalada debe producirse mediante una declaración jurada simple, en que manifiesten su voluntad ceder al dominio público de las superficies destinadas a vialidades y áreas verdes y, en los casos que corresponda, la voluntad de constituir las servidumbres necesarias para asegurar el acceso de las empresas de servicios básicos para la instalación de redes de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública; la misma regla se aplica para el caso de residentes que no detentes un título de dominio sobre los terrenos.

Asimismo, conforme a lo indicado en el inciso quince del artículo 4º, la Ley Nº20.234 se presume que el propietario tiene la voluntad de ceder al dominio público las superficies destinadas a vialidad y áreas verdes 1) en el caso que el asentamiento se hubiese generado a partir de un permiso de loteo solicitado por el propietario del terreno, respecto del cual no se hubiese obtenido oportunamente el certificado de recepción definitiva y 2) en caso que el propietario hubiese realizado cualquier clase de actos o contratos que tuviese por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de dicho asentamiento.

4. REQUISITOS PARA ACOGERSE AL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE REGULARIZACIÓN. ARTÍCULO 2 DE LA LEY Nº20.234.

- 4.1.** Que se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2018 o formen parte del catastro de campamentos del año 2019, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que atiende el Programa de Asentamientos Precarios, u otro que lo suceda, y cuya estrategia sea de radicación.

Al respecto, cabe precisar qué debe entenderse por "materializado de hecho" en tal fecha y cómo se puede acreditar tal circunstancia.

La materialización de hecho deberá ser acreditada solo por quienes detenten la residencia permanente en el asentamiento con anterioridad al 31 de diciembre de 2018, mediante los medios fidedignos mencionados en la letra a) del inciso primero del artículo 3º de la Ley Nº20.234, entre los cuales se encuentran el título de dominio del predio, comprobantes de pago de cuentas de servicios, certificado de residencia emitido por la junta de vecinos, Carabineros de Chile u otras organizaciones comunitarias o autoridades de la localidad- en la medida que estén datados con anterioridad al 31 de diciembre de 2018.

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 "por algún medio fidedigno como". La RAE define fidedigno como "digno de fe y crédito", "creíble, fiable, fehaciente, fiel, veraz, verídico, auténtico".

En ese sentido, esta División estima que, para efectos de acreditar la materialización de hecho, la mera declaración jurada por parte de los interesados dando cuenta de la tenencia material de los respectivos sitios antes del 31 de diciembre de 2018, no constituye un medio fidedigno, dado que con la sola declaración no es posible probar ni verificar la tenencia del lote.

A diferencia de lo anterior, constituirían medios fidedignos para probar la materialización de hecho del asentamiento irregular, algún otro documento en el que conste la residencia en el loteo con anterioridad al 31 de diciembre de 2018, tales como contratos suscritos por instrumento público o instrumento privado autorizado ante notario, en el que se haya fijado como domicilio o residencia los sitios o lotes que conforman el asentamiento irregular, aplicación de encuestas como el Registro Social de Hogares, informes para efectos del otorgamiento de alguna ayuda social por parte del municipio u otro organismo público, obtención de subsidio para cubrir gastos básicos, entre otros.

- 4.2.** Que se trate de asentamientos irregulares que no tengan permiso de loteo o que, habiendo contado con tal permiso o habiéndose acogido a las leyes excepcionales referidas en el artículo 1, no cuentan con la correspondiente recepción definitiva de las obras mínimas de urbanización que requiere dicho asentamiento, o bien, que cuentan con un certificado de recepción definitiva que requiere ser modificado, debido a que no se corresponde, documental ni planimétricamente, con la situación existente.
- 4.3.** Que en más del 70 % de los lotes resultantes del asentamiento irregular existan residentes permanentes. En caso de que el asentamiento se emplace en un bien fiscal, lo que incluye los bienes referidos en el artículo 590 del Código Civil, el Ministerio de Bienes Nacionales, conforme a la normativa aplicable, podrá disponer de aquellos lotes en los que no haya residentes permanentes.

Se entiende que la exigencia de residentes permanentes debe datar antes del 31 de diciembre del año 2018, lo que se verifica conforme a lo indicado en el punto 4.1.a anterior.

- 4.4.** Que las viviendas existentes en el loteo tengan una tasación máxima de 2.000 unidades de fomento en promedio, calculada 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.

Este requisito no será aplicable respecto de aquellos campamentos considerados por los programas públicos destinados a atender asentamientos precarios, a través de la estrategia de radicación.

El proyecto de plano del loteo que se ingrese en la Dirección de Obras Municipales en virtud de esta ley deberá indicar los lotes que se encuentren

edificados, y señalar en cada caso, el número aproximado de metros construidos, 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 a que se refiere el párrafo primero. En ningún caso la incorporación de estos antecedentes en el plano mencionado constituirá regularización de las edificaciones existentes.

La Dirección de Obras Municipales deberá efectuar la tasación conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción referida, dentro del plazo de sesenta días, contado desde la solicitud respectiva tratándose de lotes de inmuebles urbanos, y dentro de noventa días en el caso de inmuebles rurales, vencidos los cuales, sin que se haya evacuado el informe correspondiente, se entenderá cumplido el requisito.

Sin perjuicio de lo anterior, la tasación de los inmuebles podrá ser efectuada por el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, cuando la regularización sea solicitada como parte de un proyecto habitacional financiado por dicho Servicio.

- 4.5.** Que no se encuentren localizados en zonas no edificables, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, ni en áreas expuestas a riesgos que no sean mitigables, en consideración a informes técnicos evacuados por organismos o servicios competentes que determinen alguna zona del país amenazada con riesgo inminente por alguna catástrofe natural o causada por el hombre. Tampoco podrán estar localizados en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural o de protección de recursos de valor natural, tales como parques y reservas nacionales o monumentos naturales. No se admitirá la regularización de asentamientos localizados en fajas de caminos cortafuego ni en la faja vial de caminos públicos.

En el caso de asentamientos irregulares emplazados en áreas de riesgo identificadas como tales en los respectivos instrumentos de planificación territorial, esto es, en el plan regulador comunal o intercomunal, únicamente podrá solicitarse su regularización si se acompaña un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente según el tipo de riesgo, que determine las acciones que deberán ejecutarse para autorizar la regularización de dicho asentamiento irregular, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente, conforme a la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando proceda.

El referido estudio fundado deberá señalar y describir las obras de ingeniería y/u otras medidas estructurales o no estructurales necesarias para mitigar los riesgos, incluyendo un plano topográfico, a una escala adecuada, en el que se identifique el área de riesgo y las referidas medidas de mitigación, las que deberán estar materializadas antes de la recepción definitiva de las obras de urbanización que contempla el proceso de regularización.

La Dirección de Obras Municipales también podrá requerir dicho estudio fundado, como requisito para ingresar una solicitud de regularización o como observación al momento de evaluarla, cuando se trate de asentamientos irregulares emplazados en un sector de área rural en que no exista instrumento de planificación territorial que establezca áreas de riesgo, pero respecto del cual haya antecedentes técnicos o históricos sobre la exposición de la población a amenazas naturales o antrópicas relacionadas con dicho emplazamiento, tales como peligro volcánico, remoción en masa, inundación, salida de mar, afloramiento de napas subterráneas o incendios forestales.

Los asentamientos irregulares emplazados en las áreas de riesgo identificadas en los instrumentos de planificación territorial o en los sectores rurales expuestos a amenazas naturales o antrópicas, referidos en los párrafos precedentes, podrán postular a recursos de organismos públicos para la elaboración de estudios, diseño y ejecución de las obras y medidas de mitigación que permitan obtener la recepción de las obras de urbanización por parte de la Dirección de Obras Municipales. Dichos estudios podrán realizarse por los centros de investigación de universidades o institutos reconocidos por el Estado, tanto públicos como privados, y por los profesionales señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siempre que se encuentren acreditados o inscritos en el Registro Nacional de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Conforme a lo establecido en el artículo 2.1.17. de la OGUC, las zonas no edificables son aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gasoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

En opinión de esta División, los organismos o servicios competentes a los que alude el numeral 5 del artículo 2º de la Ley N°20.234, son aquellos encargados del monitoreo de amenazas y corresponden a los mencionados en el literal b) del artículo 38 de la ley N°21.364, a saber: la Dirección Meteorológica de Chile, el Servicio Hidrográfico y Oceanográfico de la Armada, el Servicio Nacional de Geología y Minería, la Corporación Nacional Forestal o su sucesor legal, el Centro Sismológico Nacional, la Dirección General de Aguas, la Dirección de Obras Hidráulicas, Bomberos de Chile, la Comisión Chilena de Energía Nuclear y los demás que señala el artículo 4º del reglamento contenido en el Decreto Supremo N°86 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, publicado el 17.10.2023.

Si bien la Ley N°20.234 no permite regularizar asentamientos emplazados en áreas expuestas a riesgos que no sean mitigables, la misma ley señala que aquellos asentamientos irregulares emplazados en áreas de riesgo establecidas como tales en los respectivos instrumentos de planificación territorial, es decir,

en un plan regulador comunal, un plan seccional o un plan regulador intercomunal, podrán ser regularizados en tanto se acompañe un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente según el tipo de riesgo, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental conforme a la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando proceda

Sobre el particular, el párrafo tercero del numeral 5 del artículo 2° de la Ley N°20.234 precisa que antes de la recepción definitiva de las obras mínimas de urbanización, deberán estar materializadas las obras de ingeniería y/u otras medidas estructurales o no estructurales necesarias para mitigar los riesgos señalados y descritos en el estudio fundado respectivo.

- 4.6.** Que no se hubiese dictado sanción administrativa o judicial, ni existan denuncias, demandas o querellas pendientes presentadas ante la respectiva Dirección de Obras Municipales o los tribunales de justicia, según corresponda, relacionadas con el incumplimiento de la normativa urbanística o con la generación de daños o perjuicios al propietario del terreno en que se emplaza el asentamiento irregular.

Los asentamientos y loteos irregulares que no reúnan los requisitos mencionados para su regularización deberán cumplir con las normativas que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza establecen sobre la materia, relativas, entre otros aspectos, a subdivisión, urbanización, loteo, cesiones de espacios públicos y cambio de uso de suelo, cuando corresponda.

5. OTROS REQUISITOS.

Los asentamientos 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 asentamientos 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.

6. SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN, ANTECEDENTES REQUERIDOS PARA ACOGERSE AL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE REGULARIZACIÓN ANTE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES. ARTÍCULO 3 DE LA LEY N°20.234.

6.1. Formulario único del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, diseñado para la aplicación de la Ley N°20.234. (letra a) del artículo 3). Formulario distribuido a través de la Circular Ord. N°105, de fecha 04 de marzo de 2024, **DDU 494**.

6.1.1. El formulario en que se solicita la regularización debe estar suscrito por los interesados que representen en su conjunto al menos el 30% de los residentes permanentes del asentamiento irregular.

La letra a) del artículo 3° indica que, se considerarán interesados a quienes acrediten la tenencia material de los respectivos sitios al 31 de diciembre de 2018, por algún medio fidedigno como título de dominio, comprobantes de pago de cuentas de servicios o certificado de residencia emitido por la junta de vecinos, Carabineros de Chile, u otras organizaciones comunitarias o autoridades de la localidad.

Esta División entiende que el concepto interesados abarca tanto a los titulares del dominio del predio en que se emplaza el asentamiento irregular, como a los comuneros que tengan derechos inscritos sobre dichos terrenos y a los residentes del mismo, siempre que cumplan con los demás requisitos establecidos en la ley para acogerse al procedimiento simplificado, es decir, quienes siendo residentes permanentes acrediten la tenencia material de los respectivos sitios al 31 de diciembre de 2018 por algún medio fidedigno.

6.1.2. En el Formulario se debe declarar y explicar el origen de la conformación del asentamiento irregular

- Cómo se constituyó.
- Las razones por las cuales no cuenta con permiso o recepción municipal,
- Las razones por las cuales, pese a tener recepción por las leyes N°16.282 ó 18.138, deben ser modificados.

6.2. Plano de ubicación y emplazamiento del loteo.

Se debe incluir, junto con la solicitud, un plano de ubicación y emplazamiento del loteo en el que se graficará el polígono de terreno correspondiente al loteo irregular que se solicita regularizar. Para su confección podrá considerarse el apoyo de ortofotos o restituciones aerofotogramétricas. (letra c) del artículo 3°)

6.3. Plano del proyecto de regularización del asentamiento irregular.

Adicionalmente, se deberá incluir otro plano, según lo establecido en la letra b) del artículo 3°, el que debe:

6.3.1. Estar suscrito por un profesional competente de los mencionados en el artículo 17 de la LGUC.

6.3.2. Estar elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico a escala adecuada (idealmente no inferior de 1:1.000) que grafique:

- la forma como se accede al asentamiento;
- las vialidades;
- número de lotes incluidos con sus respectivas superficies y dimensiones y el título mediante el cual ocupan el respectivo predio;
- los lotes destinados a área verde y equipamiento comunitario;
- viviendas existentes y su superficie.

6.4. Declaraciones juradas simples a las que se refiere la letra d) del artículo 2, es decir, aquellas que se requieren para ceder al dominio público las superficies para vialidades y áreas verdes para respetar la afectación al uso público de las mismas y la constitución de servidumbres para asegurar el ingreso de las empresas instaladoras de servicios básicos.

6.5. En caso de que el loteo esté emplazado en área rural, deben acompañarse la autorización de la SEREMI de Agricultura y el informe previo favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, indicados en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC.

En armonía con lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, aquellos asentamientos irregulares emplazados en el área rural, para efectos de acogerse al procedimiento contemplado en la Ley N°20.234, deberán obtener los informes favorables y/o autorizaciones a las que se refiere el mencionado artículo, en forma previa a la presentación de la solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales y tales antecedentes formarán parte del legajo de documentos que deberán conformar el expediente.

7. ATRIBUCIONES ESPECIALES DE LA SEREMI MINVU.

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

Por razones fundadas, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva 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 y en la OGUC en forma previa a la presentación de la solicitud de regularización ante la DOM y sus antecedentes formarán parte del legajo de documentos que conforman el expediente, (inciso sexto y octavo del artículo 4° de la Ley N°20.234).

La SEREMI deberá pronunciarse dentro de un plazo de 60 días contados desde que le sea presentada por el interesado o la DOM, alguna de las autorizaciones antes mencionadas.

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.

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, y tal como se ha indicado, la SEREMI MINVU en caso de autorizar las señaladas excepciones, por razones fundadas, 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 para pasajes exclusivamente peatonales, que es 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 MINVU 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 MINVU podría, excepcionalmente, y también 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 asentamientos 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.

7.2. Rebajar o 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 OGUC, 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 que la SEREMI MINVU pueda rebajar o eximirlos por razones fundadas, total o parcialmente, de dicha obligación. (inciso sexto del artículo 4° de la Ley 20.234).

7.3. Desafectación y reemplazo de los espacios públicos existentes a solicitud del SERVIU.

Asimismo, y a solicitud del SERVIU, la SEREMI MINVU podrá autorizar la desafectación y reemplazo de los espacios públicos, en los casos que los asentamientos irregulares que formen parte del catastro que atiende el programa de asentamientos precarios del SERVIU que estén bajo la competencia de ese Servicio y mientras se encuentren emplazados en sectores, respecto de los cuales este sea propietario de la totalidad del o de los inmuebles existentes. (inciso sexto del artículo 4° de la Ley N°20.234)².

7.4. Autorizar que el procedimiento contemple la aprobación de un nuevo plano.

Cuando la SEREMI MINVU ejerza la facultad contemplada en el inciso sexto del artículo 4° de la Ley 20.234 (es decir, para autorizar excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas, o rebajar o eximir al loteo de la obligación de cesiones, o desafectaciones y reemplazo de los espacios públicos existentes, cuando SERVIU sea propietario de la totalidad del o los inmuebles existentes en el que se emplaza el asentamiento irregular y este forme parte del catastro que atiende el Programa de Asentamientos Precarios), podrá autorizar, previa

² Autorización incorporada por el artículo 8 N° 2 letra a) de la Ley N° 21.558.

consulta a la DOM respectiva, que el procedimiento de regularización contemple la aprobación de un nuevo plano para todo el proyecto de regularización del asentamiento irregular, aun cuando existan otros planos aprobados por la DOM o por otros organismos conforme se explica en el mencionado inciso séptimo del artículo 4º de la Ley N°20.234.

Esta División entiende que este nuevo plano reemplazará a los planos aprobados por la DOM o por otros organismos públicos producto de las leyes mencionadas en el artículo 1º.

En caso de que el nuevo plano implique la modificación de deslindes o de la superficie de lotes que ya cuentan con título inscrito, deberá acompañarse la autorización por escrito de todos los propietarios de los predios involucrados, esto es, de aquellos predios con los que se comparte algún deslinde que se pretende modificar, conforme a las sugerencias entregadas por medio de las Circulares Ord. N°397 de 23.07.2014, **DDU 271**, modificada por la N°553 de 09.12.2015, **DDU 300**.

8. REVISIÓN DE LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES.

8.1. 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 el ingreso de la solicitud de regularización. Vencidos dichos plazos sin que se hubiere evacuado el informe correspondiente, se entenderá cumplido el requisito. (inciso cuarto del numeral 4 del artículo 2º).

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. (párrafo final del numeral 4 del artículo 2º).

No será requisito que las viviendas tengan una tasación máxima de 2000 UF cuando se trate de los campamentos materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre del año 2018, considerados por los programas públicos destinados a atender asentamientos precarios a través de la estrategia de radicación.

8.2. Verificación del Cumplimiento de los requisitos legales y de las condiciones de urbanización para el 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 existentes y el cumplimiento de los requisitos exigidos por dicha ley. (inciso primero del artículo 4°).

Para otorgar la recepción definitiva de las obras de urbanización de un asentamiento irregular emplazado en área urbana o de extensión urbana, la DOM deberá verificar que cuenta con la dotación de servicio de agua potable, alcantarillado o evacuación de aguas servidas y electricidad; alumbrado público; y gas, cuando corresponda. Además, deberá verificar la pavimentación, conforme a las exigencias mínimas establecidas en el artículo 3.2.6. de la OGUC.

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 del artículo 4°).

En el caso de asentamientos emplazados en área rural, que puedan acogerse a este procedimiento, se entenderá como urbanización suficiente (inciso tercero del artículo 4°) si el asentamiento cuenta con:

- servicio de agua potable a través del programa de Agua Potable rural o cualquier otro programa aprobado por la autoridad competente;
- solución de alcantarillado o sistema de tratamiento de aguas servidas aprobado por la autoridad sanitaria;
- conexión eléctrica autorizada por la concesionaria correspondiente, o bien, con una solución a través de energías alternativas o renovables aprobada por la autoridad eléctrica.

Conforme a lo señalado en el inciso quinto 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 antes señaladas y cumplidos los otros requisitos exigidos por la Ley N°20.234, el DOM debe otorgar la recepción definitiva.

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

Expirado el plazo de 60 días contados desde la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos para la regularización, el interesado podrá reclamar ante la SEREMI MINVU respectiva, si se da alguno de estos supuestos: i) si no hubiere pronunciamiento por escrito del Director de Obras Municipales respecto de la solicitud de saneamiento; ii) si la recepción provisoria o definitiva del loteo fuere denegada, o iii) si fuere denegada la solicitud de prórroga. (inciso noveno del 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 al solicitante.

La SEREMI MINVU, dentro de los 20 días corridos siguientes a la recepción del reclamo, debe solicitar a la DOM que dicte su resolución, si no se hubiese 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 20 días corridos para evacuar el informe o dictar la resolución, según corresponda. (inciso noveno artículo 4°).

Si vence el nuevo plazo de 20 días corridos sin que haya pronunciamiento por parte de la DOM, la SEREMI MINVU deberá pronunciarse sobre el reclamo y, si fuere procedente, otorgará la referida recepción provisoria o definitiva total o parcial, según corresponda. Para ello, la SEREMI MINVU dispone de un plazo de 35 días corridos.

10. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

10.1. RECEPCIÓN PROVISORIA

Si bien la ley no especifica cuáles son los requisitos para que la recepción provisoria se produzca, esta División entiende que la DOM puede otorgar la recepción provisoria si verifica el cumplimiento de al menos una de las condiciones de urbanización señaladas en el inciso segundo o tercero, según corresponda, del artículo 4°.

10.1.1. 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 igual período, previa solicitud fundada del interesado.

10.1.2. Efectos de la recepción Provisoria.

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

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 del artículo 9°).

De igual modo, 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 del artículo 9°).

Relacionado con lo anterior, la ley dispone que, al momento de la recepción provisoria, los interesados podrán postular a diversas fuentes de financiamiento para la ejecución de obras de urbanización faltantes respecto de las calles, pasajes y áreas verdes interiores aun cuando dichas superficies no correspondan a bienes fiscales o municipales ni tengan todavía la calidad de bienes nacionales de uso público. (inciso primero del artículo 5°).

Asimismo, se entenderán constituidas las servidumbres necesarias para asegurar el acceso de las empresas de servicios básico para la instalación de las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública. Tales servidumbres se entenderán constituidas por el solo ministerio de la ley.

El que la servidumbre se constituya por el solo ministerio de la ley implica, por una parte, que la negativa del propietario no es una causal que impida su constitución, y por otra, que la caducidad de la servidumbre requiere necesariamente de un pronunciamiento judicial que la permita, de lo contrario seguirá vigente.

10.1.2.2. 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, Ley N°18.695– 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.

Adicionalmente, 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 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.

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.

10.1.2.3. Posibilidad de solicitar la regularización de las edificaciones existentes solo cuando se es propietario del sitio ocupado.

En lo que concierne a la regularización de las edificaciones existentes, hay una regla expresa establecida en el inciso final del artículo 4 de la Ley N°20.234, y dice relación con una de las consecuencias de la recepción provisoria, que es precisamente el que 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 Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza o a las normas especiales que les sean aplicables y se encuentren vigentes sin que les sea exigible acreditar la recepción definitiva del loteo para efectos de solicitar su regularización, no obstante la recepción definitiva del loteo es requisito para la recepción definitiva de las edificaciones. Asimismo, podrán postular a los programas de subsidio habitacional. (inciso final del artículo 4°).

Esta División entiende que el beneficio, el de optar a la regularización de las edificaciones, no incluye a quienes tengan derechos inscritos sobre los lotes, es decir a los comuneros.

10.1.3. Recepción provisoria y aplicación del Decreto Ley N°2.695.

En el caso del DL 2.695, el inciso 17 del artículo 4° de la Ley N°20.234 preceptúa: *"Con todo, cuando se trate del procedimiento contemplado en el decreto ley N°2.695, de 1979, excepcionalmente podrá solicitarse la regularización del dominio de lotes desde la recepción provisoria, pero el otorgamiento del correspondiente título de dominio solo podrá verificarse una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del sector en que se emplaza el lote y respetando los deslindes que contemple el plano definitivo de regularización del asentamiento. Estas*

dos condiciones para el otorgamiento del título de dominio también serán aplicables respecto de aquellas solicitudes de regularización de la pequeña propiedad raíz que se encontraren en trámite al ingresar la solicitud de regularización del asentamiento o al otorgarse la recepción provisoria.”, (el destacado es propio).

Cabe destacar, que esta División entiende que la instancia que habilita al poseedor regular a solicitar la regularización del dominio al tiempo de la recepción provisoria es una vez que se ha presentado la solicitud correspondiente ante Bienes Nacionales y que este servicio la ha admitido a tramitación, ello conforme a lo establecido en el artículo 10 del mencionado decreto. Sin embargo, el otorgamiento del título de dominio queda sujeto a la recepción definitiva del loteo.

Debemos puntualizar que los efectos de la recepción definitiva en la aplicación del DL 2.695 se tratará en el acápite correspondiente a esa recepción en el punto 11.2 de esta Circular.

10.2. RECEPCIÓN DEFINITIVA TOTAL O PARCIAL.

Luego de otorgada la recepción provisoria, el interesado deberá cumplir con las condiciones de urbanización faltantes para obtener la recepción definitiva total dentro del plazo de cinco años, renovable por igual período, previa solicitud fundada del interesado. Sin embargo, la ley faculta al DOM también para otorgar recepciones definitivas parciales, solo cuando la parte del loteo que se recibe pueda habilitarse de manera independiente, conforme a la disposición contenida en el artículo 144 de la LGUC.

El DOM podrá otorgar recepciones definitivas totales o parciales, siempre y cuando se materialicen o garanticen en su totalidad las obras mencionadas en los incisos segundo y tercero del artículo 4º, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 6º en concordancia con lo establecido en el inciso décimo del artículo 4º.

10.2.1. Recepción definitiva en área urbana o de extensión urbana.

Para otorgar la recepción definitiva en área urbana o de extensión urbana, la ley exige que el DOM verifique o garantice el cumplimiento de las siguientes condiciones: dotación de servicio de agua potable, alcantarillado o evacuación de aguas servidas y electricidad; alumbrado público, gas, cuando corresponda, y pavimentación conforme a las exigencias mínimas contempladas en los artículos 3.2.6. y siguientes de la OGUC, y aunque no está expresamente indicado, entendemos que dentro de estas obras mínimas también debe contemplarse el alcantarillado de aguas lluvias³.

³ En la Historia de la Ley Nº 21.477, Primer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados; al tratar las condiciones mínimas de urbanización, reiteradamente se alude a las disposiciones contenidas en los artículos 6.1.3. y sgts de la OGUC, de lo que se desprende que la intención del legislador era tener en vista los parámetros de urbanización mínima aplicables a las viviendas sociales.

10.2.2. Recepción definitiva de asentamientos irregulares emplazados en el área rural.

En estos casos, deberán contar con la urbanización suficiente, a saber:

- servicio de agua potable a través del Programa de Agua Potable Rural o cualquier otro sistema aprobado por la autoridad competente;
- solución de alcantarillado o sistema de tratamiento de aguas servidas, aprobado por la autoridad sanitaria, y
- conexión eléctrica autorizada por la concesionaria correspondiente, o bien, con una solución a través de energías alternativas o renovables aprobada por la autoridad eléctrica.

Tratándose de asentamientos ubicados en el área rural, las condiciones mínimas de urbanización que consagra el artículo 4° deben entenderse complementarias de las que, en aplicación del artículo 55 de la LGUC disponga la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, particularmente en lo referente a la conexión con los bienes nacionales de uso público, dada la necesidad de contar con las vías de acceso necesarias para ello⁴.

11. RECEPCIÓN DEFINITIVA Y REGULARIZACIÓN DEL DOMINIO.

11.1. Aplicación del inciso 16 del artículo 4° de la Ley N°20.234.

El inciso 16 del artículo 4° de la Ley N°20.234 señala: *"Asimismo, una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del asentamiento, sea parcial o total, podrá requerirse la regularización del dominio sobre los respectivos lotes o de las edificaciones en conformidad a las normas generales y especiales que les sean aplicables y que estén vigentes, y quedará sin efecto la prohibición a que se refiere el inciso décimo, la que deberá ser alzada en caso de haberse inscrito."*, (el destacado es propio).

En razón de lo anterior, si bien los comuneros en su conjunto podrán pasar a ser dueños de un lote, ello no implica que ese lote pueda ser objeto de división en razón de la cuota que le pertenece a cada comunero.

No cabe entender que por la recepción definitiva del loteo se produzca la disolución de una comunidad de derechos y que el loteo ya regularizado

⁴ Historia de la Ley N° 21.477, Segundo Trámite Constitucional: Senado; en segundo informe de la Comisión de Vivienda, pág. 131. El Honorable Senador señor Montes subrayó que las condiciones mínimas de urbanización que consagra el presente artículo deben entenderse complementarias de las que, en aplicación del artículo 55 de la LGUC, disponga la SEREMI respectiva.

pueda dividirse para que cada cuota pase a formar parte de un nuevo lote, pues la división del territorio debe ceñirse a las normas vigentes bajo las condiciones legales que lo permitan. Ello implica que, de pretender los comuneros dividir el terreno objeto de regularización, deberán sujetarse a las disposiciones del instrumento de planificación territorial que corresponda, esto es, a la norma de superficie predial que sea pertinente.

En efecto, este criterio surge de una interpretación armónica de entre lo consignado en el inciso 16 del artículo 4º y los artículos 15 y 16 de la ley N°20.234 y está en línea con lo resuelto en la Historia de la Ley, tanto es así que en el primer informe de la Comisión de Vivienda los diputados Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa y Osvaldo Urrutia presentaron una indicación para incorporar los artículos 15 y 16, instancia en que el diputado Osvaldo Urrutia señaló *"que la indicación constituye la esencia del proyecto pues se trata de situaciones de hecho que se han producido durante años por la venta de derechos e inscripción de ellos en el Conservador de Bienes Raíces. Incluso, la administración pasada, aun cuando lo señala la LGUC, efectuó una petición a todos los Conservadores en ese sentido, a fin de evitar la conformación de "loteos brujos" por venta de acciones o derechos que finalmente engañan a las personas y las dejan en la indefensión⁵".*

11.2. Aplicación del inciso 17 del artículo 4º de la Ley N°20.234.

El inciso 17 del artículo 4º de la Ley N°20.234 preceptúa: *"Con todo, cuando se trate del procedimiento contemplado en el decreto ley N°2.695, de 1979, excepcionalmente podrá solicitarse la regularización del dominio de lotes desde la recepción provisoria, pero el otorgamiento del correspondiente título de dominio solo podrá verificarse una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del sector en que se emplaza el lote y respetando los deslindes que contemple el plano definitivo de regularización del asentamiento. Estas dos condiciones para el otorgamiento del título de dominio también serán aplicables respecto de aquellas solicitudes de regularización de la pequeña propiedad raíz que se encontraren en trámite al ingresar la solicitud de regularización del asentamiento o al otorgarse la recepción provisoria."*, (el destacado es propio).

De la lectura de la norma precitada, la pregunta que surge es: al alero de esta disposición, el poseedor regular que está tramitando la constitución del dominio de un lote bajo las normas del DL N°2.695, ¿cómo adquiere el dominio del lote que está siendo regularizado por la Ley N°20.234, si es que ya se regularizó la posesión de la pequeña propiedad raíz?

⁵ Primer informe comisión de vivienda Ley 20234, pág. 89.

La respuesta a la pregunta es que solo se adquiere el dominio del lote una vez obtenida la recepción definitiva del loteo con el otorgamiento del título respectivo.

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

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

Dentro del plazo de 60 días contado desde la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos para solicitar la regularización a que se refiere la ley, 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 undécimo del art. 4°).

Si expirado el mencionado plazo que tiene el DOM para pronunciarse, y no hubiere pronunciamiento por escrito de su parte o la recepción definitiva del loteo fuere denegada, el interesado puede reclamar ante la SEREMI MINVU, aplicándose el procedimiento descrito en el inciso noveno del artículo 4° de la Ley N°20.234.

12.2. Ventas, adjudicaciones y garantías.

Excepcionalmente la DOM podrá autorizar ventas y adjudicaciones, y extender el correspondiente certificado de urbanización garantizada, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129 de la LGUC, por el monto total de las obras de urbanización pendientes o previa exhibición de los actos administrativos que aprueben el financiamiento estatal para la ejecución de las obras de urbanización o saneamiento o de los convenios referidos en el artículo 9° de la Ley N°20.234.

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

Vencido el plazo de cinco años señalado—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 hubiesen otorgado. En caso de que caduque la recepción provisoria, se procederá a hacer efectiva la responsabilidad del primer loteador, si fuere procedente, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC.

13. 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, más del estudio de las disposiciones de Ley N°20.234 que conciernen a plazos se advierte que cuando el legislador

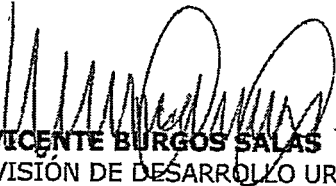
quiso establecer plazos de días hábiles, lo consignó expresamente. En esa línea, la omisión de dicha mención en algunos plazos implicaría que estos son de días corridos.

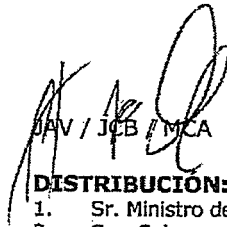
14. CIRCULARES QUE QUEDAN SIN EFECTO.

Déjese sin efecto la Circular Ord. N°214 de fecha 23.05.2016, **DDU 314**.

Saluda atentamente a Ud.,




VICENTE BURGOS SALAS
JEFE JESE DIVISION DE DESARROLLO URBANO


JAV / JCB / MCA

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
3. Sra. Contralora General de la República
4. Sres. Gobernadores Regionales, todas las regiones.
5. Biblioteca del Congreso Nacional.
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. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D.D.U.I. SEREMI MINVU Regionales
16. Colegio de Arquitectos de Chile.
17. Instituto de la Construcción.
18. Cámara Chilena de la Construcción.
19. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA)
20. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI)
21. Asociación Chilena de Municipalidades (ACHM)
22. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH)
23. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)
24. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial.
25. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales
26. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
27. OIRS
28. Jefe SIAC
29. Archivo DDU
30. Oficina de Partes DDU
31. Oficina de Partes MINVU Ley 20.958