



Saneamiento y regularización de loteos

Señala en qué consiste el procedimiento legal para regularizar loteos sin recepción definitiva por parte de la municipalidad.

Don José está preocupado, porque el loteo donde está su casa no se encuentra regularizado. Va a hablar con sus vecinos para que se acojan a la ley que los favorece.

• ¿Qué tipo de loteos afecta esta ley?

Los loteos urbanos y rurales que no cuentan con el permiso o recepción definitiva en la Dirección de Obras de la municipalidad que corresponda y que cumplan, además, con ciertos requisitos. Originalmente se dio un plazo de 5 años, desde el 30 de enero de 2015. Con una nueva ley, se amplió el plazo a otros cinco años a contar del 31 de enero de 2020.

• ¿Qué requisitos hay que cumplir?

- Que el loteo sea anterior al 31 de diciembre de 2006 o forme parte del catastro de campamentos que atiende el Programa de Campamentos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Que no tengan permiso de loteo o recepción de loteo.
- Que en más del 40% de los lotes que resulten del loteo existan residentes, si está ubicado dentro del radio urbano. En el área rural, la cifra debe ser de 30%.
- Que las viviendas ubicadas en él tengan una tasación máxima de 2.000 UF, considerando para ello el procedimiento de tasación que realizan los directores de obra.
- El plano del loteo deberá indicar los lotes que se encuentren edificados señalando, 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.
- Que no se encuentren localizados en áreas de riesgo, áreas de protección de recursos naturales, áreas de protección de patrimonio cultural o en áreas declaradas de utilidad pública.
- Que no existan reclamaciones pendientes ante la Dirección de Obras Municipales al 31 de diciembre de 2006, por incumplimiento de normas urbanísticas.

• ¿Qué documentos hay que presentar para tramitar la regularización del loteo?

Ante la Dirección de Obras Municipales de su comuna, debe presentar:

- Una solicitud suscrita por los interesados que en su conjunto representen, al menos, el 20% de los derechos en el loteo.
- Plano del loteo suscrito por un profesional competente de aquellos a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones (arquitecto, constructor civil o ingeniero civil)

• Una vez presentados los antecedentes ¿cuánto demora el proceso de regularización?

En un plazo de 60 días desde la entrega de la totalidad de los antecedentes, la Dirección de Obras Municipales debe verificar si existen ciertas condiciones de urbanización que exige la ley (agua potable, alcantarillado o evacuación de aguas servidas, electricidad, alumbrado público, gas cuando corresponda y pavimentación). Si el loteo no cumple con estas condiciones, se debe otorgar una recepción provisoria. Pero si ya cuenta con ellas, se debe entregar una recepción definitiva. Una vez recibido el certificado de recepción provisoria del loteo, le indicarán las condiciones de urbanización que éste debe cumplir en un plazo de cinco años, renovable por una sola vez, para obtener la recepción definitiva. Para ello, el director de obras deberá dejar la constancia correspondiente en el certificado de recepción provisoria. Asimismo, en este certificado deberá quedar constancia expresa de la prohibición para el loteador de enajenar, ceder o transferir a cualquier título los sitios del loteo.