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 permite la ley?

La ley contempla un procedimiento simplificado y excepcional para el saneamiento y regularización de las obras mínimas de urbanización que requieren los asentamientos poblados que no cuentan con permiso y/o recepción de loteo. Se establecen además ciertas características, plazos y requisitos que se deben cumplir en el proceso de regularización.

El plazo para ingresar a tramitación la solicitud de regularización vence el 31 de diciembre de 2030.

¿Qué condiciones se exigen para regularizar?

Los asentamientos irregulares deberán dar cumplimiento a todas las condiciones y los requisitos siguientes:

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.

2. Que los asentamientos no tengan permiso de loteo o que no cuenten con la correspondiente recepción definitiva. O bien que la recepción definitiva no se corresponda, ni en los documentos ni en los planos con la situación existente.

3. Que en más del 70 por ciento de los lotes resultantes del asentamiento irregular existan residentes permanentes.

4.- Que cada una de las viviendas existentes en el loteo tengan una tasación máxima de 2.000 unidades de fomento en promedio, de acuerdo al costo de la edificación emitidos trimestralmente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

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.

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 pertinentes. Tampoco podrán estar localizados en áreas de protección de recursos de valor patrimonial, cultural o de protección de recursos de valor natural.

6.- Que no se hubiera 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, relacionadas con el incumplimiento de la normativa urbanística o con la generación de daños o perjuicios al propietario del terreno.

¿Qué antecedentes hay que presentar a la Dirección de Obras Municipales?

a) Formulario único del Ministerio de Vivienda y Urbanismo con los interesados que en su conjunto representen, al menos, 30 por ciento de los residentes permanentes del asentamiento irregular o loteo.

b) Plano del proyecto de regularización del asentamiento, suscrito por un profesional competente.

c) Plano de ubicación y emplazamiento.

d) Declaraciones juradas simples de los propietarios o de quienes tengan derechos inscritos respecto de tales terrenos, en las que se manifieste la voluntad de ceder al dominio público las superficies que se destinen a vialidades y áreas verdes y, si corresponde, la voluntad de asegurar el acceso de las empresas de servicios básicos para la instalación de las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública.