

CIRCULAR Nº 517 /

MAT.: Sobre aplicación de las disposiciones de la Ley N°19.583, de regularización de bienes raíces urbanos.

REGULARIZACIONES LEY 19.583; AMBITO DE APLICACION; PLAZOS; EXIGENCIAS; CERTIFICACIONES; ESPECIFICACIONES; AREAS CON PROHIBICIÓN; RECLAMACIONES; PROFESIONALES COMPETENTES; MICROEMPRESAS; PLANOS; LEY COPROPIEDAD INMOBILIARIA; D.F.L. Nº2; INSPECCION; ESTADISTICA; OTROS.

SANTIAGO, 22-Jun.-99**DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.****A : SEGUN DISTRIBUCION.**

1. Con el fin de clarificar aspectos conceptuales y uniformar criterios con respecto a la correcta interpretación y aplicación de la Ley N°19.583, de regularización de bienes raíces urbanos, el Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo, por tratarse de una Ley de carácter excepcional, ha emitido algunas circulares instructivas. Específicamente nos referimos a las Circulares N°4.731 de 01 de Diciembre de 1998 y N°1.714 de 26 de Abril de 1999.

A su turno esta División, en conformidad a lo dispuesto en el Artículo 4° del D.F.L. N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en forma complementaria a las instrucciones del Sr. Ministro, también ha elaborado Circulares instructivas que dicen relación con la materia.

2. Teniendo presente lo anterior y con el propósito de facilitar el manejo rápido y concentrado de la información referida a una misma materia; con el fin de lograr una máxima coordinación con respecto a las instrucciones impartidas evitando toda dispersión documentaria y temática, esta División ha estimado aconsejable refundir en una sola Circular todas las materias tratadas tanto por el Sr. Ministro como por esta División.
3. En conformidad a lo expuesto precedentemente, a continuación se hace un compendio de las instrucciones impartidas con respecto a la Ley N°19.583:

AMBITO DE APLICACIÓN.

- * Esta Ley es aplicable a los bienes raíces urbanos, los que pueden entenderse como aquellos que se encuentran emplazados al interior de los límites urbanos que, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 52 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, delimitan las áreas urbanas y de extensión urbana de los instrumentos de planificación territorial, diferenciándolas de las áreas rurales.
- * Esta Ley es aplicable a las siguientes situaciones:
 - a) A las edificaciones existentes con anterioridad a la vigencia de la Ley N°19.583, que se encuentren, sin permiso y sin recepción definitiva.
 - b) A las construcciones existentes con anterioridad a la vigencia de la Ley, que se encuentren con permiso pero sin recepción definitiva.
 - c) A las construcciones existentes con anterioridad a la vigencia de la Ley que posean permiso y recepción definitiva pero, que han cambiado de destino.
 - d) A las situaciones indicadas en la letra b) pero que además, han cambiado de destino.

PLAZOS.

- * En conformidad a lo previsto en su Artículo 1º, el plazo para acogerse a los beneficios de la Ley N°19.583 caduca a los 18 meses de haber sido publicada. Por lo tanto, el plazo concluye el 13 de Marzo del año 2.000.
- * Las solicitudes de regularización y demás antecedentes exigidos, podrán ingresarse a tramitación hasta el día 13 de Marzo del año 2.000, pudiendo la Dirección de Obras Municipales emitir el correspondiente certificado de regularización hasta el día 9 de Septiembre del año 2.000.

BENEFICIARIOS.

- * La Ley N°19.583 sólo beneficia a los “propietarios de los bienes raíces urbanos”, sean éstos personas naturales o jurídicas, por lo tanto, los beneficios de la Ley no se hacen extensivos a personas o grupos que no detentan el dominio real del bien.

IMPEDIMENTOS LEGALES PARA REGULARIZAR CONSTRUCCIONES

- * No podrán acogerse a esta ley las construcciones si a la fecha de su regularización existen respecto de ellas reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas

DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES.

- * Las edificaciones a regularizar de acuerdo con esta ley pueden estar destinadas a las viviendas, organizaciones comunitarias y microempresas inofensivas.
- * Las Organizaciones Comunitarias Territoriales y sus objetivos se encuentran claramente definidas en la letra b) del Artículo 2º de la Ley N°19.418, de Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. A su turno, las Organizaciones Comunitarias Funcionales y sus objetivos se encuentran precisados en la letra d) del Artículo 2º de la Ley N°19.418 y también en la letra a) del Artículo 82 de la Ley N°18.695, Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- * Las Organizaciones Comunitarias Funcionales de “beneficencia” a que alude el N°3 del inciso primero del Artículo 2º de la Ley N°19.583 son Organizaciones Comunitarias que poseen personería jurídica y que actúan sin fines de lucro, cumpliendo con una labor de bien hacia el resto de la comunidad. En este concepto genérico caen todas aquellas Organizaciones Comunitarias explicitadas a la letra a) del Artículo 82 de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, como por ejemplo, las organizaciones privadas del voluntariado, entre otras.

CUMPLIMIENTO DE NORMAS.

- * Conforme a lo dispuesto en el Artículo 3º de la Ley N°19.583, el profesional competente deberá certificar en lo que respecta a la edificación propiamente tal:
 - a) Que cumple con las normas de seguridad contra incendio y de estabilidad de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones..
 - b) Que la edificación no se encuentra emplazada en un área de riesgo de escurrimiento natural de aguas.
 - c) Que la edificación cuenta con dotación de servicios sanitarios.

Sólo se encuentran exentas de dicha certificación, las viviendas cuya superficie total edificada no sea superior a 70 m2.

ACOGIMIENTO OBLIGATORIO A TRAMITACION.

- * Las Direcciones de Obras Municipales se encuentran obligadas a recepcionar todas las solicitudes de regularización presentadas a su consideración a partir de la fecha de publicación de la Ley y durante todo el período de su vigencia, debiendo emitir, si procediere, dentro del plazo de 180 días a contar de la fecha de presentación, el correspondiente Certificado de Regularización.

SOBRE EXIGENCIAS TECNICAS MAYORES O MENORES.

- * Dado el carácter excepcional de la Ley N°19.583, las Direcciones de Obras Municipales se encuentran impedidas de formular mayores o menores exigencias que las que explícitamente establece este cuerpo legal.
- * Toda edificación a regularizar debe cancelar los derechos establecidos en el Artículo 130 de la Ley General de Urbanismo en los porcentajes establecidos en el Artículo 6º, de la Ley N°19.583, desestimándose los derechos cancelados por concepto de permisos anteriores.
Los derechos de regularización incluyen Permiso de Edificación y Recepción Definitiva de la construcción

CERTIFICADO DE REGULARIZACION.

- * Por expresa disposición del Artículo Transitorio de la Ley N°19.583, el “Certificado de Regularización” extendido por la Dirección de Obras Municipales otorga simultáneamente el “Permiso de Edificación” y la “Recepción Final” de la construcción.

ESPECIFICACIONES TECNICAS RESUMIDAS.

- * Por Circular N°4.731, de 1998, del Sr. Ministro, se envió el formulario tipo de Especificaciones Técnicas Resumidas que deberá ser adoptado como modelo simplificado por las Direcciones de Obras Municipales.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE EDIFICACION.

- * Las normas de edificación a que se refiere el inciso primero del artículo 1º de la Ley N°19.583, son aquellas que se señalan expresamente en el inciso primero del Artículo 3º que se vinculan con la dotación de servicios sanitarios, la seguridad contra incendios y la estabilidad estructural de la edificación, las cuales se exigen a los inmuebles que se regularizan con la sola excepción de las viviendas de menos de 70 m2.
- * La Ley N°19.583 exime del cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Ordenanza General y en los Planes Reguladores, salvo que las edificaciones se encuentren emplazadas en áreas de protección, de riesgos o declaradas

de utilidad pública, o que existan reclamaciones pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas.

AREAS CON PROHIBICION EXPRESA DE REGULARIZACION.

- * Las áreas de protección, de riesgo o declaratoria de utilidad pública que se indican en los incisos primeros de los Artículos 2º y 3º de la Ley N°19.583, son aquellas explicitadas en los instrumentos de planificación territorial o, en los anteproyectos de loteo aprobados conforme a letra e) del numeral 5 del Artículo 3.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- * El Artículo 2º de la Ley en comento prohíbe explícitamente la regularización de edificaciones emplazadas en áreas territoriales declaradas de utilidad pública.

DECLARACION DE AREAS DE ACTIVIDADES NO APTAS PARA LA REGULARIZACION.

- * Los Directores de Obras Municipales se encuentran en el imperativo de acoger a tramitación toda solicitud de regularización presentada a su consideración desde la fecha de publicación de la Ley N°19.583 en el Diario Oficial, sin esperar la Declaración que prohíbe la regularización en determinadas áreas o actividades efectuadas por el Alcalde con el acuerdo previo del Concejo Municipal. A partir de la publicación de la Declaración, no podrán ingresarse nuevas solicitudes de regularización en las áreas afectadas con la Declaratoria.

RECLAMACIONES ESCRITAS.

- * La sola existencia de “reclamaciones escritas pendientes” por incumplimiento de normas urbanísticas por parte de los órganos técnicos indicados en el inciso primero del Artículo 2º respecto de un bien raíz a regularizar, inhabilita a éste automáticamente para acogerse a los beneficios de la Ley N°19.583.
- * El procedimiento para identificar las “reclamaciones escritas pendientes” debe ser establecido libremente por la Dirección de Obras Municipales, manteniendo eso sí, un estricto control respecto de la identificación de la propiedad, aspecto técnico cuestionado, organismo que debe pronunciarse, fecha de ingreso de las diversas reclamaciones y resolución definitiva.

PROFESIONALES COMPETENTES

- * En el caso de las viviendas inferiores a 70 m² construidos, no se requerirá la concurrencia de profesionales competentes por expreso mandato de la Ley. No obstante, se sugiere la conveniencia de hacer uso de los programas de asistencia técnica que eventualmente implementen los Municipios.

- * Los profesionales competentes para regularizar sedes comunitarias, edificaciones correspondientes a microempresas y viviendas de más de 70 m² son, en general, los arquitectos. Sin embargo, en el caso de edificaciones destinadas a desarrollar actividades industriales podrán también actuar los ingenieros civiles.

ORGANIZACIONES COMUNITARIAS

- * Las Organizaciones Comunitarias deben acreditar su condición de tales, adjuntando copia del Decreto Supremo del Ministerio de Justicia que aprueba su Personería Jurídica y sus Estatutos conforme al D.S. N°110 (J), Reglamento sobre Concesión de Personería Jurídica (DO 29.03.79).

MICROEMPRESAS

- * Las microempresas que se regularizan, dedicadas a actividades industriales, comerciales o de servicios, pueden también estar ubicadas en predios en que exista una vivienda que también deba ser regularizada.

SERVICIOS SANITARIOS

- * Para acreditar la dotación de servicios sanitarios, basta con la certificación efectuada por el profesional competente materializada en el formulario de Solicitud de Regularización.

PLANOS

- * La frase "Planos de arquitectura" a que alude la letra b), del inciso primero, del Artículo 3º, de la Ley 19.583, se refiere a la representación gráfica, a escala, de la edificación que se regulariza, efectuada por el profesional proyectista competente, que comprende la Plantas Generales y Elevaciones, con las cotas mínimas indispensables para definir los aspectos formales, dimensionales y funcionales de la edificación, con individualización de recintos y cuadro de superficies.
- *
- * La frase "Plano general de la vivienda" que se establece en la letra b), del inciso tercero, del Artículo 3º de la Ley 19.583, se refiere a simples croquis a escala de la Planta General efectuada por cualquier persona, con indicación de cada recinto y cuadro de superficies.

LEY N° 19.537, DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

- * La Ley de regularización es aplicable a toda edificación o conjunto de edificaciones acogidas a los beneficios de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, sólo que en el caso, la solicitud de regularización debe originarse en un Acuerdo previo adoptado en sesión extraordinaria por la comunidad que integra el condominio

D.F.L. N°2, DE 1959, SOBRE VIVIENDAS ECONOMICAS

- * Las viviendas a regularizar podrán ser simultáneamente acogidas al D.F.L. N°2, de 1959, siempre que reúnan todos los requisitos, características y condiciones técnicas necesarias que se establecen explícitamente en el Título 7 “Reglamento de Viviendas Económicas” de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que ameriten su calificación como “viviendas económicas”, debiendo señalarse la intención de tal acogimiento expresamente en el formulario de “Solicitud de Regularización”.
- * El “Certificado de Regularización” en que alude el Artículo 5° de la Ley N°19.583 es el único documento que conlleva, por expresa disposición del Artículo Transitorio, simultáneamente el “Permiso de Edificación” y la “Recepción Final”, por lo tanto dicho documento será el que deberá ser reducido a escritura pública conforme a lo dispuesto en el Artículo 18 del D.F.L. N°2, de 1959.

AUTORIZACIONES ESPECIALES

- * Las edificaciones ejecutadas conforme a las “Autorizaciones Especiales” de que tratan los Artículos 122 y 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no pueden regularizarse en atención a que involucran obras de “existencia transitoria” sometidas a disposiciones de excepción.

INSPECCIÓN MUNICIPAL

- * Si bien la Ley N° 19.583 no exige la inspección de las obras que se regularizan, dejando entregada dicha labor a los profesionales competentes que suscriben la solicitud, la facultad de inspeccionar las edificaciones puede ser ejercida en cualquier momento frente a cualquier duda o sospecha de incumplimiento de las disposiciones de la ley que posibilita dicha regularización.

CONTROL ESTADÍSTICO

- * Los Directores de Obras Municipales deberán seguir informando los antecedentes básicos de la edificación que se regulariza, a través de los formularios habituales de “Encuesta de Edificación”, tanto a la División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional del MINVU, como al Instituto Nacional de Estadísticas, esto a fin de mantener el control estadístico nacional que facilite los estudios posteriores sobre los resultados de la regularización.

Saluda atentamente a Ud.,

JAIME SILVA ARANCIBIA
JEFE DIVISION DESARROLLO URBANO

circulares vigentes de esta serie

1	3	4	6	7	9	10	12	14	15
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
46	47	48	49	50	51				

ESE/JCM/cga

DISTRIBUCION

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales.
4. Sres. Directores Regionales SERVIU.
5. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
6. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
7. Sres. Jefes de División.
8. Sres. Jefes Departamento, División de Desarrollo Urbano
9. Sres. Jefes Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI Regionales
10. Biblioteca MINVU.
11. Colegio de Arquitectos de Chile.
12. Cámara Chilena de la Construcción.
13. Asociación Chilena de Municipalidades.
14. Suscriptores O.G.U.C.
15. Mapoteca D.D.U.
16. Oficina de Partes D.D.U.