CARLOS D. MESA GISBERT
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO:

Que el inciso i) del Artículo 7 de la Constitución Política del Estado dispone como derecho fundamental de las personas la propiedad privada.

Que el Artículo 22 de la Constitución Política del Estado, establece que corresponde al Estado garantizar la propiedad privada, siempre que cumpla una función social y que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo.

Que la Ley N° 2372 de 22 de mayo de 2002 ? Ley de Regularización del Derecho Propietario Urbano, modificada por la Ley Nº 2717 de 28 de mayo de 2004, establece la creación de procedimientos excepcionales y temporales para regularizar masivamente el Derecho Propietario Urbano y el registro en la Oficina de Derechos Reales, de aquellos inmuebles urbanos en general que al 31 de diciembre de 2000 contasen o no con títulos registrados debidamente en las Oficinas de Derechos Reales y, la regularización del derecho de propiedad de ocupantes pacíficos de propiedades municipales, habitadas antes del 31 de diciembre de 1998.

Que la mencionada Ley pretende establecer mecanismos legales para consolidar un sistema eficiente de inscripción en Derechos de Propiedad en Bolivia y, resolver el problema de un gran porcentaje de la población del país, principalmente de los sectores más pobres, que no cuentan con una seguridad jurídica respecto a sus lotes con construcción.

Que en aplicación e implementación de la mencionada Ley, el Ministerio de Desarrollo Económico, a través del Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, viene ejecutando el Proyecto Piloto de Regularización del Derecho Propietario Urbano, en Acuerdo de Responsabilidad Compartida ? ARCO con los Gobiernos Municipales de La Paz, El Alto, Cochabamba, Sucre y Santa Cruz.

Que adicionalmente se suscribieron acuerdos con el Instituto Nacional de Reforma Agraria ? INRA y el Consejo de la Judicatura ? DDRR, para viabilizar el proceso de regularización de manera integral, toda vez que los sistemas en los que se trabaja para la regularización se encuentran íntimamente vinculados e interrelacionados entre si.

Que el Numeral 1 del Artículo 96 de la Constitución Política del Estado, declara que es atribución del Presidente de la República ejecutar y hacer cumplir las leyes, expidiendo los decretos y órdenes convenientes, sin definir privativamente derechos, alterar los definidos por la ley, ni contrariar sus disposiciones, guardando las restricciones consignadas en la Ley fundamental.

Que con el propósito de garantizar el cumplimiento de la Ley Nº 2372 y la Ley Nº 2717, en forma eficaz, se hace necesaria su Reglamentación.

EN CONSEJO DE GABINETE,

D E C R E T A:

ARTICULO UNICO.- Se aprueba el Reglamento de la Ley Nº 2372 de 22 de mayo de 2002 ? Ley de Regularización del Derecho Propietario Urbano y, de la Ley N° 2717 de 28 de mayo de 2004, en sus 6 Títulos y 73 Artículos 6 Disposiciones Finales, cuyo texto, en anexo, forma parte integrante e indisoluble del presente Decreto Supremo, con vigencia a partir de su publicación, aplicable a los procedimientos en curso.

El Señor Ministro de Estado en el Despacho de Desarrollo Económico queda encargado de la ejecución y cumplimiento del presente Decreto Supremo.

Es dado en el Palacio de Gobierno de la ciudad de La Paz, a los veintiséis días del mes de noviembre del año dos mil cuatro.

FDO. CARLOS D. MESA GISBERT, Juan Ignacio Siles del Valle, José Antonio Galindo Neder, Saúl Lara Torrico, Gonzalo Arredondo Millán, Luis Carlos Jemio Mollinedo, Gustavo Pedraza Mérida, Horst Grebe López, Carlos Romero Mallea Ministro Interino de Servicios y Obras Públicas, Guillermo Torres Orías, Maria Soledad Quiroga Trigo, Fernando Antezana Aranibar, Luis Fernández Fagalde, Víctor Barrios Arancibia Ministro Interino de Asuntos Campesinos y Agropecuarios, Roberto Barbery Anaya, Ricardo Calla Ortega.

D. S. N° 27864

REGLAMENTO DE LA LEY Nº 2372 Y DE LA LEY N° 2717
DE REGULARIZACION DEL DERECHO PROPIETARIO URBANO

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO UNICO

MARCO GENERAL

Artículo 1º (OBJETO). La presente norma establece las disposiciones reglamentarias aplicables a la regularización masiva de derecho propietario, asentamientos poblacionales, incluidas urbanizaciones, asentamientos poblacionales

Artículo 1 de la Ley Nº 2372 de 22 de mayo de 2002 y Artículo 1 de la Ley Nº 2717 de 28 de mayo de 2004, quedando comprendidos únicamente los siguientes predios:

- Los terrenos que al 31 de diciembre del 2000 hubieran tenido uso urbano; contando con construcciones permanentes y habitables; y, hubieran estado ocupadas por sus poseedores o propietarios.
- Las urbanizaciones, remodelaciones o reestructuraciones, programas de vivienda, soluciones habitacionales y cualquier forma de posesión regular o irregular de tierras urbanas, que hayan sido promovidas por personas naturales y jurídicas privadas, cooperativas de vivienda y asociaciones de vivienda.
- Las tierras de pastoreo ubicadas dentro radio urbano y que al 31 de diciembre de 2000, cuenten con construcciones permanentes y habitables, y se encuentren ocupadas por sus poseedores.
- Los terrenos de propiedad municipal que al 31 de diciembre de 1998 hubieran tenido uso urbano y hubieran estado ocupadas por poseedores.

Artículo 2º (ASPECTOS DE LA REGULARIZACION). La regularización masiva del derecho propietario urbano y de otras formas de ocupaciones o asentamientos poblacionales irregulares, comprende los siguientes aspectos:

- La formulación y establecimiento de políticas y procedimientos para el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Nº 2372 y la Ley Nº 2717 planes del Ministerio de Desarrollo Económico a través del Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y, políticas de los Gobiernos Municipales en lo que respecta al Ordenamiento Urbano y al saneamiento de los registros de derecho propietario.
- Establecimiento de procesos, instrumentos, normas y definiciones jurídico-técnico-administrativas de regularización del derecho propietario urbano.

Los terrenos descritos, deberán carecer de título registrado en DDRR o, en caso de tenerlo, éste deberá presentar deficiencias que afecten la seguridad jurídica del derecho de propiedad respectivo, como la falta de identificación plena del propietario y/o la identificación inexacta del predio.

Artículo 3º (DEFINICIONES). Para efectos del presente Reglamento se tiene como definiciones de carácter indicativo y no limitativo las siguientes:

Aire de Río:**Area en la cual están comprendidos los cursos naturales de agua, riberas y franjas marginales o de uso de acuerdo con lo establecido en la Ley de Municipalidades.**

Altimetría: Planos de la remodelación/urbanización, con referenciación a puntos geográficos, que incluye la elevación (cota) las curvas de nivel y el relieve del terreno.

Aprobación Municipal: Acción administrativa del Gobierno Municipal, mediante la cual se autoriza y da su conformidad al proyecto de habilitación de tierras para usos habitacionales.

Aprobación Congresal: Acto por el cual el Congreso Nacional, autoriza a un municipio de manera excepcional, la enajenación de predios de propiedad municipal para fines de vivienda, previo cumplimiento de los requisitos legales y técnicos para el saneamiento de la propiedad urbana de acuerdo a la Ley Nº 2372.

Aptitud para la construcción Condiciones fisiográficas y geotécnicas que muestran la capacidad del sitio para soportar la construcción de viviendas, bajo condiciones normales

ARCO: Acuerdo de Responsabilidad Compartida, Convenio suscrito por el Ministerio de Desarrollo Económico, a través del Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda con otras entidades públicas.

Area Comunitaria: Fracción de terreno concedida por Dotación a Comunidades Campesinas, mediante Títulos Colectivos emitidos durante la vigencia del Consejo Nacional de Reforma Agraria.

Areas de Cesión: Son aquellas destinadas a vías, equipamientos y áreas verdes, cuya propiedad es de transferencia obligatoria al municipio. Constituyen un porcentaje establecido en las normas para la habilitación de tierras para usos urbanos y los planes de uso del suelo.

Area de Equipamiento: Son aquellas distribuidas por toda el área urbana y peri urbana para usos comerciales, educativos, salud, recreación, culto y transporte.

Area de Pastoreo: Similar a área comunitaria.

Area Forestal: Aquellos terrenos con pendientes mayor a 45º o con grado de erosión elevada, no aptos para uso residencial

Area Excedente: Fracción de terreno de propiedad privada, resultante de la discrepancia entre títulos de propiedad y la medición de predios en áreas de consolidación.

Area Remanente: Fracción de terreno vacante, resultante del posicionamiento de los planos perimétricos de dos o más asentamientos irregulares, sin propietario conocido.

Area Residual: Fracción de terreno de propiedad municipal, inferior a 100 m2; resultante de la regularización por cambios de trazo de vía.

Area de Riesgo Natural: Son aquellas en las que está prohibida la edificación, debido a riesgos naturales tales como características geológicas del suelo, pendiente excesiva y la exposición a derrumbes e inundaciones.

Area no Edificable: Son aquellas que al interior de los terrenos no podrán ser ocupadas por edificaciones.

Area Verde: Parque y/o área de recreación en general que se encuentra dentro del radio urbano y peri urbano.

Asentamiento Poblacional: Ocupación en terreno de propiedad municipal o privada donde se encuentran asentamientos poblacionales establecidos al margen de la normativa de desarrollo urbano vigente

Area Sujeta a Revisión (ASR): Información contenida en las planimetrías que muestra aquellas áreas que podrán ser regularizadas luego de cumplidas o superadas, las condiciones establecidas en su observación.

Cambio de Uso: Solicitud del Gobierno Municipal, para el cambio extraordinario del uso asignado por el Plan de Uso del Suelo sobre propiedad municipal, para los fines establecidos por la Ley Nº 2372, ante el Congreso Nacional, de quien requiere aprobación, en el caso de venta a sus ocupantes.

Campaña: Conjunto de tareas administrativas ejecutadas por el Programa con el fin de realizar el saneamiento físico y legal en un municipio.

Catastro: Dirección municipal de valuación y registro de inmuebles urbanos.

Comisión Técnica de Aprobación: Comisión compuesta por representantes del Programa, funcionarios de reparticiones Técnicas y Jurídicas del Gobierno Municipal, miembros o representantes del Concejo Municipal con el objeto de aprobar las planimetrías de saneamiento.

Comité de Gestión: Comisión compuesta por representantes del Ministerio de Desarrollo Económico y la institución firmante de un ARCO, para la toma de decisiones relacionadas al avance del Programa.

Complementación: Area de terreno sujeta a regularización cuyo propósito es incorporarla a una Remodelación o Urbanizaci ya aprobada.

Compromiso: Instrumento por el cual las Juntas Vecinales, asociación de vecinos o beneficiarios de la regularización de la propiedad urbana se comprometen voluntaria y unilateralmente, a cumplir y respetar los objetivos para la aprobación de planimetrías, disminución de riesgos u otra condición derivada del saneamiento.

Diagnóstico Legal: Estudio y análisis jurídico realizado por el Programa, para determinar el derecho propietario del Gobierno Municipal o de terceros mediante un análisis del derecho propietario matriz sobre la base de las diversas normas jurídicas existentes en el momento de adquisición del derecho propietario y las normas aplicables en la actualidad.

Diagnóstico Técnico: Estudio y análisis técnico, realizado por el Programa, para determinar el estado de consolidación y cumplimiento de normas de un asentamiento en áreas urbanas, de propiedad municipal o privada.

Derecho Propietario: Poder Jurídico que permite el uso, goce y disposición de un bien inmueble, con las obligaciones establecidas por Ley.

Derechos Reales (DD RR): Oficina de Registro de Derechos Reales, dependiente del Consejo de la Judicatura.

Dotación: Traslación del derecho propietario agrario del Estado a título gratuito, a una o varias personas de acuerdo a la Ley de Reforma Agraria de 1953.

Empadronamiento: Actividad realizada por el Programa, destinada a verificar en campo, la ocupación de cada lote y documentar ésta, mediante pruebas exigidas por Ley.

Frente: Límite de una propiedad, ubicado sobre una vía pública.

Folio Real: Documento que acredita el registro del derecho de propiedad de inmuebles, por ante la Oficina de Derechos Reales. Reemplaza la tarjeta de propiedad.

INRA: Instituto Nacional de Reforma Agraria.

Lindero: Límite de una propiedad, puede ser de frente, lateral o de fondo.

Lote: Terreno delimitado por propiedades vecinas, con acceso directo a un área pública o vía.

Marco Legal: Ley Nº 2372 y Ley Nº 2717 de Regularización del Derecho Propietario Urbano

MDE: Ministerio de Desarrollo Económico

Minutación o Titulación: Proceso mediante el cual se transfiere derecho propietario a favor de los ocupantes o poseedores, previo pago del valor respectivo.

Ocupante: Concepto similar al de poseedor.
Ocupación Urbana: Ver asentamiento poblacional
Ordenanza: Disposición legislativa emanada del Honorable Concejo Municipal.
Perímetro: Límite acordado de una urbanización o remodelación; puede coincidir con el límite de la propiedad matriz, la intersección del eje de vías que circundan la zona o elementos notables, tales como farallones, barrancos, canalizaciones y / o cursos de agua.
Planimetría: Plano del asentamiento, urbanización, remodelación o reestructuración que incluye, la referenciación respecto coordenadas geográficas UTM, del perímetro del predio y el trazo dimensionado de todos los lotes, estructura vial, áreas de cesión al municipio para equipamiento, recreación y parques; en los porcentajes establecidos por el Plan de Usos del Suelo (PLUS) del municipio.
Planimetría de Saneamiento: Similar a Planimetría, utilizado exclusivamente para efectos del saneamiento masivo del derecho propietario.
Poseedor: Persona(s) natural(es) que usa(n) un bien inmueble con ánimo o comportamiento de propietario, siempre y cuando no afecten derechos legalmente adquiridos por terceros. No se consideran poseedores para los fines del Marco Legal, a los titulares de Derechos Reales derivados de la propiedad (usufructo, uso, prenda), a los detentadores o a los arrendatarios, comodatarios o titulares de un anticrético.
Predio Matriz: Derecho del cual deriva el derecho propietario individual de quien actualmente es poseedora de un bien inmueble sujeto a regularización
Predio individual: Terreno o lote de propiedad de persona natural ó jurídica, que forma parte de una urbanización o remodelación o asentamiento.
Programa: Actividades promovidas por el Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante Acuerdos de Responsabilidad Compartida, para la implementación del Marco Legal.
Promotor o Urbanizador: Persona natural ó jurídica dedicada a la habilitación de tierras para usos urbanos.
Reestructuración: Ver asentamiento.
Referenciación Geográfica: Vinculación de puntos fijos de los vértices del perímetro a coordenadas geográficas, mediante uso de instrumentos de posicionamiento geodésico, para establecer su ubicación exacta.
Reglamento: Conjunto de normas destinadas a dar cumplimiento a la Ley de Regularización del Derecho Propietario Urbano, aprobado mediante Decreto Supremo
Regularización Masiva: Procedimiento de regularización de la propiedad previsto en el Capítulo II de la Ley Nº 2372
Relevamiento: Actividad ejecutada por el Programa para la acumulación de información técnica y legal referente a la remodelación / urbanización donde se realizará el saneamiento masivo.
Remodelación: Ver asentamiento poblacional
Remodelaciones y terrenos a ser transferidos: Terrenos de propiedad municipal independientemente de su condición, que hayan sido ocupados con fines de vivienda antes del 31 de diciembre de 1998 y que no sean declarados expresamente intangibles por el propio Gobierno Municipal.
Saneamiento Físico y Legal para Asentamientos Poblacionales Irregulares sobre Propiedad Municipal: Proceso que tiene por objeto la transferencia de terrenos de Propiedad Municipal a favor de aquellos ocupantes que hubieran entrado en posesión del predio antes del 31 diciembre de 1998; para lo cual el Gobierno Municipal deberá obtener la autorización respectiva del Congreso Nacional. Pueden ser llamadas remodelaciones, reestructuraciones u otro nombre que enmarque este concepto, de acuerdo con cada municipio.
Saneamiento Físico y Legal para Asentamientos Poblacionales Irregulares sobre Propiedad Privada: Proceso en el que, luego de identificar y proponer las medidas de saneamiento físico y legal que impiden la aprobación de la planimetría del asentamiento por parte del municipio, concluyen con el trámite; permitiendo así que el urbanizador extienda legítimamente, los títulos de propiedad y la inscripción en la oficina de Derechos Reales de las áreas de cesión municipal
Sobreposición: Situación de conflicto legal que se produce cuando los derechos de propiedad de dos ó mas predios coinciden, sobre una misma área, por falta de referenciación geográfica, errores de mensura ó disputa de linderos.
Sustitución: Planimetría o parte de ella que reemplaza en forma parcial o total una ya aprobada y que ha sufrido alteraciones importantes.
Tarjeta de Propiedad: Documento de Registro del derecho de propiedad por ante la Oficina de Derechos Reales, que está siendo reemplazada por el Folio Real.
Tercero: Ocupante o poseedor de terreno o lote de propiedad municipal o privada, que forma parte de una urbanización ó remodelación.

Trámite Suspendido o Congelado: Acción administrativa del Municipio mediante la cual se suspende la concesión de permisos de construcción, autorización para la instalación de servicios públicos y otros trámites relacionados con el asentamiento poblacional.

Urbanizaciones Congeladas: Urbanizaciones cuyos proyectos urbanísticos han sido desconocidos o no aprobados por el Gobierno Municipal, por no cumplir normas municipales o tener conflictos de derecho propietario y estar sujetas a restricciones administrativas.

Urbanización: Actividad privada de planificación e intervención física para la habilitación de suelos para vivienda, que requie de aprobación de acuerdo a las normas y reglamentos municipales.

Uso del Suelo: Actividad permitida que puede ubicarse en un área, de acuerdo a la zonificación establecida por el municipio del mismo.

Usucapión Masiva Ordinaria: Adquisición del derecho de propiedad por la posesión pacífica, continua y pública, acreditada por título idóneo por un lapso de tiempo no menor a 5 años, contados desde la fecha en que el título fue expedido, por la vía del proceso sumario.

Usucapión Masiva Extraordinaria: Adquisición del derecho de propiedad por la sola posesión pacífica, continúa y pública por un lapso no menor a 10 años, por la vía del proceso sumario.

Uso No Conforme: Incumplimiento de las normas de uso del suelo, por tener asentadas actividades no autorizadas o por no cumplir con las normas mínimas del reglamento municipal correspondiente.

VMDUV: Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

Artículo 4º (PRINCIPIOS). Son principios aplicables a todos los procedimientos establecidos en la regularización masiva de la propiedad los siguientes:

- **El planeamiento y ejecución de oficio**.- Los procedimientos solamente serán aplicados a los Asentamientos Poblacionales programados para cada campaña de saneamiento de derecho propietario. No procederá la ejecución de los procedimientos a petición de parte, sea masivamente o respecto de lotes individuales.
- **La ejecución masiva**.- Con el fin de lograr economías de escala, para lo cual los procedimientos se aplicarán a todo el conjunto de predios integrantes de uno o varios Asentamientos Poblacionales.
- **La ejecución integral**.- Con el fin de no dejar procedimientos inconclusos, para lo cual los programas de ejecución deberán impulsar sus propios métodos y sistemas, así como, los que dependan de otras entidades.
- **La simplificación administrativa y desregulación de los procedimientos**.- En todas las etapas y requisitos administrativos, con el fin de que el servicio de regularización masiva de la propiedad sea prestado a los usuarios de manera eficiente y con costos de transacción reducidos.
- **La transparencia y control social en los procedimientos**.- En todas sus etapas administrativas con el fin de eliminar la discrecionalidad de los funcionarios públicos en la toma de decisiones y evitar la corrupción.
- **Participación ciudadana**.- En la ejecución de los procedimientos, sus etapas y requisitos, con el fin de identificar y eliminar los obstáculos y las barreras que impiden o limitan el acceso de los usuarios a las instancias, procedimientos y decisiones privadas y públicas que regulan el acceso y reconocimiento a los derechos de propiedad, así como su protección y libre disponibilidad.
- **La promoción del saneamiento de predios**.- Los Programas impulsados por el Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, realizarán las investigaciones y estudios necesarios para identificar la titularidad de los predios y proveer a sus titulares la información necesaria para realizar las gestiones e iniciar los procedimientos para regularizar sus derechos de propiedad y obtener o rectificar su inscripción en DDRR.
- **Gratuidad.-** Se establece que el saneamiento de la propiedad urbana se realizará de manera gratuita en sus instancias técnico ? legales ante los gobiernos municipales.
-

Integralidad.- Consiste en la obligación que tiene el Programa de otorgar a los predios un tratamiento integral, tomando en cuenta sus connotaciones económicas, sociales e históricas.

TITULO II
MARCO INSTITUCIONAL
CAPITULO I
DE LA AUTORIDAD COMPETENTE

Artículo 5º (COMPETENCIA). De acuerdo a lo establecido en la Ley Nº 2372 y la Ley Nº 2717, las Autoridades Competentes son:

- Ministerio de Desarrollo Económico a través del Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda es la Autoridad Competente a Nivel Nacional, en lo que respecta a la regularización masiva de derechos de propiedad y de otras formas irregulares de ocupación o asentamiento y coordinará sus labores con los Gobiernos Municipales.
- En el ámbito local son Autoridades Competentes los Gobiernos Municipales a través de las instancias pertinentes bajo su dependencia.

Artículo 6º (ATRIBUCIONES). Las atribuciones en materia de regularización masiva de derechos de propiedad y de otras formas irregulares de ocupación o asentamiento, serán ejercidas tanto por la Autoridad Competente a Nivel Nacional como por las Autoridades Competentes a Nivel Local, de acuerdo con lo establecido por la Ley de Organización del Poder Ejecutivo, Ley de Municipalidades, Ley de Regularización del Derecho Propietario, la Ley Nº 2717, el presente Reglamento y demás disposiciones conexas.

Artículo 7º (COMITE DE GESTION). Comisión compuesta por representantes del Ministerio de Desarrollo Económico a través del Viceministerio de Desarrollo Urbano Vivienda y la institución firmante de un ARCO, para la toma de decisiones relacionadas al avance del Programa.

Articulo 8º (COMISION TECNICA DE APROBACION). Se conformará una Comisión Técnica de Aprobación de planimetrías entre los representantes de las unidades pertinentes de los Gobiernos Municipales y representantes del Programa con el fin de lograr que, una vez cumplidos los procedimientos de regularización masiva, se apruebe y remita al Ejecutivo y este al Concejo Municipal todos los antecedentes para su homologación, eliminando así la burocracia administrativa por tratarse de regularizaciones excepcionales; para cuyo propósito el Programa diseñara los procedimientos, plazos y sistemas simplificados de aprobación de planimetrías, que por ser de carácter extraordinario reemplazaran a los municipales en vigencia. Su validez es la misma que un proceso ordinario de aprobación en el municipio y está respaldada por toda la normativa técnica y jurídica vigente.

Artículo 9° (GRATUIDAD) **Todas las acciones correspondientes a los procedimientos de regularización masiva del derecho propietario urbano y de otras formas de ocupaciones o asentamientos poblacionales irregulares, que se ejecuten a través de programas promovidos por el Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, se realizarán de manera gratuita en sus instancias técnico ? legales ante los distintos Gobiernos Municipales.**

Artículo 10º (DELEGACION). A efecto de aplicación de la Ley Nº 2372 y la Ley Nº 2717, el Ministerio de Desarrollo Económico a través del Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, podrá delegar el ejercicio de su competencia a lo establecido en el Artículo 7 de la Ley Nº 2341 ? Ley del Procedimiento Administrativo. **Artículo 11° (RECURSOS)** Las Resoluciones dictadas por la Comisión Técnica de Aprobación podrán ser impugnadas mediante los recursos establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo.

CAPITULO II
DEL VICEMINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Artículo 12° (PROGRAMAS). El Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda diseñará, patrocinará y organizará programas de regularización masiva del derecho de propiedad y regularización de otras formas de ocupación o asentamientos poblacionales irregulares, en adelante PROGRAMAS, los cuales tendrán como objetivo la ejecución de lo dispuesto por las Leyes Nº 2372 y Nº 2717 y el presente reglamento, en lo que respecta a los Procedimientos de Regularización Masiva (Capítulo II de la Ley Nº 2372); las acciones para que los Gobiernos Municipales ejecuten el procedimiento de Titulación de Predios de Propiedad Municipal Ocupados antes del 31 de diciembre de 1998 (Capítulo III de la Ley Nº 2372) y las acciones de regularización de otras formas de ocupación o asentamientos poblacionales irregulares, que se establezcan en el presente Reglamento.

Artículo 13° (ACUERDO DE RESPONSABILIDAD COMPARTIDA - ARCO). Para la ejecución de los programas mencionados en el Artículo precedente, el Ministerio de Desarrollo Económico suscribirá Acuerdos de Responsabilidad Compartida (ARCO) o Convenios de Cooperación y Asistencia Técnica (CCAT) con los Gobiernos

Agraria (INRA); Instituto Geográfico Militar (IGM); Servicio Nacional de Aerofotogrametría (SNA); Servicio Nacional de Patrimonio del Estado (SENAPE) y otras entidades públicas relacionadas con los programas. Los ARCO establecerán las obligaciones de gestión, coordinación y apoyo, así como los aportes en recursos humanos y materiales correspondientes a las entidades participantes en los programas, y cuando así se requiera, los plazos de duración del mismo y sus componentes internos de ejecución.

Estos acuerdos deberán suscribirse en el plazo de 180 días a partir de la aprobación del presente Reglamento.

Artículo 14.-(SISTEMA DE INFORMACION). ***Los Programas en coordinación con los Gobiernos Municipales crearan un Sistema de Información Pública referente a Bienes Municipales, Cuencas, Areas de Riesgo, Impacto Ambiental, Estructuras Viales, Ordenanzas, Resoluciones y otra normativa para uso de las personas naturales o jurídicas que demuestren interés legal.***

TITULO III
DEL PROCEDIMIENTO DE LA REGULARIZACION MASIVA DE LA PROPIEDAD

CAPITULO I

DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 15° (PROCEDIMIENTO) El Procedimiento de Regularización Masiva de la Propiedad es el conjunto de acciones de carácter legal y técnico que tienen por objeto:

- Identificar a quien corresponde la titularidad de la propiedad de las Ocupaciones Urbanas y promover la realización de todas las acciones legales necesarias para consolidar y regularizar estas ocupaciones.
- Realizar diagnósticos legales sobre la situación de los procedimientos seguidos ante los Gobiernos Municipales para la aprobación o regularización de Ocupaciones Urbanas, con el fin de identificar las acciones de saneamiento físico legal necesarias para su aprobación o regularización.
- Elaborar planos con referencias geográficas y otros documentos gráficos que representen la realidad física de las Ocupaciones Urbanas y realizar diagnósticos sobre las planimetrías e información gráfica existente.
- Elaborar propuestas de estudios complementarios de estructuras viales, canalización de ríos, riesgos, suelos, impacto ambiental y otros que contribuyan y faciliten las labores del saneamiento físico legal de manera integral.
- Evaluar las características y contenido de los títulos de propiedad, los planos y otros documentos de las Ocupaciones Urbanas, estén o no inscritos en la Oficina de Derechos Reales (DDRR), con el fin de determinar si la información jurídica y física consignada en el título y/o en el registro de la propiedad corresponde con la realidad jurídica del titular y con la realidad física de la posesión informal.
- Promover que los Gobiernos Municipales, las personas naturales y jurídicas utilicen, cuando corresponda, las acciones de saneamiento físico-legal necesarias para que los habitantes de las Ocupaciones Urbanas puedan regularizar su derecho propietario.
- Promover Declaraciones Juradas de Posesión Pacífica ante Juez competente de los poseedores, que demuestre inequívocamente su ubicación, nombre del propietario u ocupante del inmueble.
- Identificar los casos en los cuales los Gobiernos Municipales deben transferir la propiedad de predios municipales a sus ocupantes, en los supuestos previstos en el inciso b) del Artículo 1 y el Artículo 8 de la Ley N° 2372, con el fin de remitir la relación de dichos predios al Congreso de la República, para su aprobación y realizar operaciones de venta.
- Identificar la asignación de usos de suelo en propiedades privadas y si corresponde sugerir su cambio de uso.
- Identificar los predios de propiedad estatal o municipal, con el fin de solicitar su inscripción ante las Oficinas de Derechos Reales (DDRR).
-

Promover la inscripción ante DDRR del derecho propietario del Estado cuando se trate de predios fiscales o municipales que estén o no invadidos por Ocupaciones Urbanas.

- Encaminar las solicitudes de inscripción del derecho propietario de los particulares ante DDRR, cuando éstos lo soliciten.
- En caso de identificarse nulidades absolutas y/o alteraciones en los documentos sujetos a revisión, sugerir en el Informe Técnico Jurídico Final, al Gobierno Municipal la remisión de oficio de los antecedentes a conocimiento del Ministerio Público para su respectiva investigación

CAPITULO II
FINALIDADES

Artículo 16º (CARACTERISTICAS). Son características principales del Procedimiento de Regularización Masiva de la Propiedad, las siguientes:

- El planeamiento, programación y ejecución de oficio de la Regularización Masiva de la Propiedad, que será aplicado a las Ocupaciones Urbanas que se encuentren contempladas en la programación establecida por los órganos competentes para cada campaña. No procederá la ejecución del procedimiento mencionado precedentemente, a petición o instancia de parte, sea masivamente o respecto de lotes individuales.
  A este efecto no serán consideradas solicitudes, aquellas que no hubieran acreditado oportunamente el cumplimiento de los requisitos necesarios para la regularización masiva de la propiedad urbana, y cuando el motivo de la suspensión del trámite del asentamiento haya sido superado con posterioridad a la regularización masiva de la ocupación.
- La ejecución masiva del saneamiento con el fin de lograr economías de escala, se aplicará en todo el conjunto de predios integrantes de una o varias Ocupaciones Urbanas.
- La ejecución completa del procedimiento, con el fin de no dejar procesos inconclusos.
- La simplificación administrativa y desregulación del procedimiento de aprobación de urbanizaciones, sus procesos etapas y requisitos, con el fin de hacer más eficiente la prestación de los servicios de regularización masiva de la propiedad y reducir los costos de transacción que deben cumplir los usuarios.
- La transparencia y control social en la ejecución del procedimiento, sus procesos, etapas y requisitos, con el fin de eliminar la discrecionalidad de las decisiones y evitar la corrupción.
- La participación ciudadana en la ejecución del procedimiento, sus procesos, etapas y requisitos, con el fin de identificar nuevos obstáculos y barreras de acceso a la propiedad y proponer su eliminación.

CAPITULO III
REQUISITOS

Artículo 17º (REQUISITOS). De conformidad con lo previsto en el Artículo 1º de la Ley Nº 2372 y Artículo 1º de la Ley Nº 2717 y para los efectos del presente reglamento, se consideran Ocupaciones Urbanas a los asentamientos poblacionales, incluidas urbanizaciones, remodelaciones o reestructuraciones, programas de vivienda, cooperativas de vivienda y toda otra forma de ocupación urbana de tierras, siempre que se trate de alguno de los siguientes casos:

- Constituidas por agrupaciones de personas o familias, cualquiera que fuera la denominación que hubieran adoptado y, que hayan entrado en posesión de terrenos hasta el 31 de diciembre de 2000.
- Constituidas por agrupaciones de personas o familias, cualquiera que fuera la denominación que hubieran adoptado y, que hayan entrado en posesión de terrenos municipales antes del 31 de diciembre de 1998.

Artículo 18º (CARACTERISTICAS DE LA POSESION). De conformidad con lo previsto por el Artículo 2 de la Ley N° 2372 y Artículo 2 de la Ley Nº 2717 y para los efectos del presente reglamento, se consideran poseedoras a las personas naturales que hubieran ocupado pacíficamente lotes, siempre que reúnan las siguientes características:

- Ejercer posesión pacífica y efectiva que se acreditará mediante los documentos previstos en el Artículo 2 de la Ley Nº 2372 y Artículo 2 de la Ley Nº 2717, que deberán demostrar la ocupación del terreno y la existencia de construcciones permanentes al 31 de diciembre de 2000 tratándose de predios privados, o al 31 de diciembre de 1998, tratándose de los predios municipales a que hace referencia el Artículo 8 de la Ley Nº 2372, siempre que estén destinados a fines de vivienda o similares.
- Ejercer posesión sin contar con los Títulos y documentos que acrediten la titularidad del derecho propietario, o en el caso de contar con dichos Títulos y documentos, no se acredite fehacientemente dicha propiedad y no se reúnan las condiciones para acreditar la adquisición de dicho derecho.

No se encuentran comprendidos los predios que sean objeto de un conflicto judicial pendiente, sea sobre el derecho propietario o posesión, hasta la conclusión del proceso judicial, excepto en casos de expropiación efectuada por el municipio de acuerdo al procedimiento establecido por la Ley Nº 2372 y este reglamento

Artículo 19° (FUNCIONES) Para dar cumplimiento a su objeto, la aplicación del Procedimiento de Regularización implica el desarrollo de las siguientes funciones:

- En el caso de Asentamientos Poblacionales con procedimientos en trámite ante los Gobiernos Municipales:
  - Celebrar convenios y/o compromisos con los propietarios y los poseedores (Asentamientos Poblacionales), con el fin de optimizar la aplicación del Procedimiento de Regularización.
  - Realizar diagnósticos técnico-legales con el fin de (I) revisar la documentación gráfica y legal de los predios y evaluar la situación de dichos procedimientos municipales; (II) determinar si la información jurídica y físic consignada en el título y/o en el registro de la propiedad corresponde con la realidad jurídica del titular y con la realidad física del Asentamiento Poblacional; (III) identificar el derecho de propiedad del titular o titulares de los Asentamientos Poblacionales; e, (IV) identificar las acciones de saneamiento legal necesarias para la aprobación o regularización municipal de dichos Asentamientos Poblacionales.
  - Sobre la base de las conclusiones de los diagnósticos técnico-legales, ejecutar las acciones de saneamiento necesarias para culminar satisfactoriamente los procedimientos municipales; incluyendo la elaboración de las planimetrías de saneamiento con referencias geográficas ordenadas por el Parágrafo I del Artículo 4 de la Ley Nº 2372; la elaboración de los informes técnicos sobre las características del suelo, hídricas, del medio ambiente y otros requeridos por los procedimientos extraordinarios; y, el diseño de las soluciones legales necesarias.
  - Presentar a los Gobiernos Municipales las acciones de saneamiento físico-legal que deben ser ejecutadas por sus dependencias.
  - Presentar a los interesados las acciones de saneamiento físico-legal que deben ejecutar.
  - Promover la expedición de las Ordenanzas Municipales que aprueben o regularicen los Asentamientos Poblacionales, luego de la ejecución de las acciones de saneamiento físico-legal propuestas.
  - Proponer a los propietarios de los Asentamientos Poblacionales aprobados o regularizados municipalmente la celebración de Convenios de Saneamiento, con el fin de prestarle servicios técnico-legales para la regularización de la titulación individual.
- En el caso de Asentamientos Poblacionales sin procedimientos en trámite ante los Gobiernos Municipales y con problemas de regularización del derecho de propiedad:
  - Proponer a los propietarios de los Asentamientos Poblacionales la celebración de Convenios y/o compromisos de Saneamiento, con el fin de prestarles servicios técnico-legales y obtener su autorización para la aplicación del Procedimiento de Regularización.

b) Realizar diagnósticos técnico-legales con el fin de (I) revisar la documentación gráfica y legal de los predios; (II)

determinar si la información jurídica y física consignada en el título y/o en el registro de la propiedad corresponden con la realidad jurídica del titular y con la realidad física del Asentamiento Poblacional; (IV) identificar el derecho de propiedad del titular o titulares de los Asentamientos Poblacionales; e, (V) identificar las acciones de saneamiento legal necesarias para la regularización del derecho de propiedad.

- Sobre la base de las conclusiones de los diagnósticos técnico-legales, ejecutar las acciones de saneamiento necesarias para regularizar los derechos de propiedad; incluyendo la elaboración de las planimetrías de saneamiento con referencias geográficas ordenadas por el Parágrafo I del Artículo 4º del Marco Legal; el seguimiento de los procedimientos requeridos para dicho fin; y, el diseño de las soluciones legales necesarias.
- Presentar a los interesados las acciones de saneamiento físico-legal que deben ejecutar.
- Regularización de la titulación individual.

TITULO IV
ETAPAS DE REGULARIZACION MASIVA DE LA PROPIEDAD
CAPITULO I
ETAPA 1
PRIORIZACION DE OCUPACIONES URBANAS

Artículo 20° (SELECCION). Es responsabilidad de los Gobiernos Municipales la selección de las ocupaciones o asentamientos poblacionales irregulares, que serán objeto del Programa, tomando en consideración la capacidad operativa de los recursos asignados a este. El Comité de Gestión designado en cada ARCO aprobará la priorización presentada y la remitirá de manera oficial, al Responsable de Gestión en Saneamiento Físico ? Legal del Programa en cada municipio a efecto del inicio de labores.

Artículo 21° (PRIORIZACION). Para la priorización, se tomarán en cuenta los siguientes criterios:

- Las Ocupaciones Urbanas con mayor número de predios individuales.
- Las Ocupaciones Urbanas con mayor grado de consolidación urbana, para lo cual se considerarán aquellos asentamientos con mayor grado de avance y mayor acceso a los servicios públicos.
- Las Ocupaciones Urbanas que hubieran alcanzado un mayor avance en los procedimientos administrativos ejecutados, antes de la aplicación del Programa.
- Las Ocupaciones Urbanas respecto de las cuales se cuente con mayor información disponible relacionada con las actividades del Programa.
- Las Ocupaciones Urbanas que no tengan procedimientos judiciales en trámite sobre el derecho propietario o posesión.
- Interés de los propietarios o poseedores de las Ocupaciones Urbanas, en la aplicación del Procedimiento de Regularización.

CAPITULO II
ETAPA 2
RELEVAMIENTO DE INFORMACION FISICA Y LEGAL INTEGRAL E INDIVIDUAL

Artículo 22° (OBJETO DEL RELEVAMIENTO DE INFORMACION). El relevamiento tiene por objeto reunir toda la información sobre las condiciones físicas y legales de las ocupaciones o asentamientos poblacionales irregulares, incorporadas al Programa, con el fin de evaluar sus características, contenido y alcances físicos y legales; así como las características y limitaciones legales de los derechos correspondientes a los predios y a sus ocupantes para la ejecución de las etapas de pre-diagnóstico, diagnóstico y saneamiento físico ? legal.

Artículo 23° (RESPONSABILIDAD). Es responsabilidad del personal del Programa obtener toda la información necesaria para la ejecución de su trabajo y sustento de sus informes, tanto al interior del Gobierno Municipal en sus distintas instancias, como del resto de las instituciones relacionadas con el Programa, exista o no suscrito un ARCO con éstas. El personal del Programa tendrá la responsabilidad de organizar un archivo con toda la información disponible en los Gobiernos Municipales, así como aquella información obtenida de instituciones relacionadas al Programa sobre ocupaciones o asentamientos poblacionales irregulares, incluidas en la priorización. Los representantes de los Gobiernos Municipales por intermedio de los Comités Técnicos establecido en los ARCO, prestarán el apoyo que resulte necesario para el relevamiento de dicha información.

Artículo 24° (ASPECTOS). La documentación objeto del relevamiento deberá incluir enunciativa y no limitativamente, los siguientes aspectos:

- Los expedientes de procedimientos administrativos en proceso y los documentos acompañados a ellos incluidos los diseños, proyectos, documentación legal y otros que se considere necesarios.
- Los informes elaborados por las diferentes dependencias internas de los Gobiernos Municipales, incluidos los informes legales, técnicos de suelos, hidrológicos, medioambientales y todo otro informe o documentación relacionada con la posesión informal priorizada.
- Los expedientes individuales presentados, respecto de los lotes integrantes de la posesión informal.
- Las Escrituras Públicas, Minutas, Certificados Decenales, Treintañales y Alodiales, expedidos por la Oficina de Derechos Reales y toda otra documentación legal que acredite el derecho propietario.
- La información cartográfica disponible, incluyendo fotografías, áreas y todo tipo de planos de ubicación, perimétricos, de lotes, de vías, de áreas municipales, geológicas, hidrológico y medio ambiental así como de dotaciones de Reforma Agraria.
- Los expedientes relacionados con la construcción de obras.
- Toda otra información complementaria que fuera necesaria.

CAPITULO III
ETAPA 3
PRE-DIAGNOSTICO FISICO-LEGAL INTEGRAL

Artículo 25° (OBJETO). El Pre-Diagnóstico Físico-Legal Integral, tiene por objeto el estudio preliminar de toda la información sobre la realidad física y legal de las ocupaciones o asentamientos poblacionales irregulares, acumulada en la ETAPA 2 (Relevamiento de Información Física y Legal Integral e Individual).

Artículo 26° (RESPONSABILIDAD). El personal del Programa tendrá la responsabilidad de ejecutar el Pre-Diagnostico Físico-Legal Integral, que será realizado y actualizado periódicamente en función al desarrollo del trabajo en las fichas diseñadas para tal fin.

Sin perjuicio de lo anterior y sobre la base de las fichas mencionadas, se elaborará un informe final de Pre-Diagnóstico cuyas conclusiones serán presentadas al Comité de Gestión designado, en el caso de no poder obtenerse mayor información o que por decisión se excluya del Programa esa ocupación o asentamiento poblacional irregular, se procederá al cierre del procedimiento y se devolverá la documentación que se hubiese generado hasta la fecha, a las instancias pertinentes de los Gobiernos Municipales.

El Comité de Gestión dispondrá que las dependencias pertinentes de los Gobiernos Municipales, ejecuten las acciones recomendadas en el Informe de Pre-Diagnóstico o en su caso, que se complemente con información adicional necesaria para el cumplimiento del Programa. El Comité encontrará el mecanismo idóneo para que al interior de los Gobiernos Municipales se de cumplimiento a las recomendaciones mencionadas, todo en base a los correspondientes ARCO suscritos.

Artículo 27° (FICHAS DE PREDIAGNOSTICO). Las fichas en las que se desarrollará el Pre-Diagnóstico contendrán la siguiente información:

-

Los datos de los predios que se analizan, la titularidad del derecho propietario de la posesión informal, con el fin de determinar fidedignamente la existencia o no de conflictos de mejor derecho propietario. Lo anterior con detalle pormenorizado sobre el origen de la información, así como las recomendaciones legales y técnicas a seguirse.

- Las características físicas de ubicación y extensión de la posesión informal con referencias geográficas con el fin d determinar si existen varios derechos de propiedad en conflicto sobre todo o parte del predio.
- La situación y avance de los procedimientos municipales, pendientes de ejecución y las recomendaciones para su cumplimiento.
- La necesidad de levantar planimetrías referenciadas geográficamente.
- La necesidad de ejecutar empadronamientos.
- La definición de otras acciones que deban ejecutarse.

CAPITULO IV
ETAPA 4
PLANIMETRIAS DE SANEAMIENTO REFERENCIADAS GEOGRAFICAMENTE E INFORME DE APTITUD PARA LA CONSTRUCCION

Artículo 28° (PLANIMETRIAS REFERENCIADAS GEOGRAFICAMENTE) La elaboración de planimetrías de saneamiento referenciadas geográficamente (georeferenciadas) tiene por objeto principal el levantamiento de Planos de Ubicación, estructura vial, áreas verdes, áreas forestales, de equipamiento, de propiedad municipal y extensión del área de los terrenos ocupados por asentamientos poblacionales irregulares; con el fin de identificar la ubicación real en el terreno y la extensión de su perímetro, así como la ubicación y extensión real de los lotes que la integran. Los vértices del perímetro y las manzanas del terreno deberán estar relacionados o referidos a coordenadas UTM, en el sistema WGS 84. De igual forma el levantamiento de planimetrías de saneamiento referenciadas geográficamente (georeferenciadas), tienen como fin adicional:

1.- La Verificación de Sobre posiciones con:

- Propiedades colindantes.
- Bienes Municipales.
- Aires de Río.
- Areas Forestales.
- Areas de Preservación
- Zonas de Riesgo.

2.- Verificación de Areas:

- Areas Verdes.
- Areas de Equipamiento.
- Vías, que constituyen las Areas de Cesión.
- Area Residencial
- Areas excedentes

- Areas de residuales
- Uso de Suelo

Artículo 29º(INFORME GEOTECNICO). El informe de Aptitud para la Construcción, tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto por los Artículos 6 y 8 de la Ley Nº 2372, verificando las condiciones Físicas de Resistencia Admisible del Suelo y otros parámetros geotécnicos, para su utilización con fines de vivienda. Para el efecto y en caso de no existir en el Gobierno Municipal correspondiente informes al respecto, se levantarán planos de Altimetría y se realizarán estudios geológicos, hidrológicos y de impacto ambiental con el fin de identificar las condiciones urbanas del terreno o las medidas que deban tomarse para garantizar dicha condición.

En caso de existir dicha información en los expedientes en trámite, ésta se considerará plenamente valida, bajo responsabilidad profesional de quien realizó el estudio, y continuará el procedimiento.

Artículo 30º(ELABORACION DE PLANIMETRIAS DE SANEAMIENTO E INFORME GEOTECNICO). En caso de que la elaboración de planimetrías de saneamiento y del informe de condiciones de aptitud para la construcción deban ser ejecutados por personas jurídicas, contratadas para dichos fines por el Programa respectivo, estos serán realizados bajo su exclusiva responsabilidad profesional con todas las consecuencias que ello implique. El personal del Programa supervisará sus acciones y aceptara o rechazara los resultados si fueran insuficientes.

El levantamiento de las planimetrías de saneamiento se realizará de acuerdo al siguiente procedimiento:

- El programa organizará asambleas de difusión antes del inicio de sus actividades en una posesión informal, con el fin de explicar las características y alcances de sus acciones y con el fin de recolectar información.
- Se identificarán los puntos geodésicos de primer o segundo orden de la carta nacional más cercanos al predio.
- Se identificarán los predios colindantes a la posesión informal y los puntos geográficos o físicos notables del terreno.
- Se relacionarán los vértices del perímetro, los puntos geográficos o físicos notables del terreno a los puntos geodésicos, con el fin de obtener el plano perimetral referenciado geográficamente (georeferenciado), con altimetría, la ubicación y área del predio. Sobre esta base se diseñara una red geodésica de tercer orden que será entregada al municipio.
- Se relacionarán las manzanas del predio con el perímetro referenciado geográficamente del predio, con el fin de levantar la ubicación y área de los perímetros de las manzanas.
- Se medirán los frentes, fondos y lados de los lotes que conforman el predio.
- Se identificarán los lotes destinados a equipamiento urbano, para parques, zonas de recreación, establecimientos educativos y de salud.
- Se incorporará en el plano la información del perímetro, las manzanas, los lotes y su uso, y la distribución de áreas.
- Se identificaran claramente las vías, áreas verdes, de equipamiento y forestales, así como los cursos de agua y ríos, canalizaciones, coronamiento y pie de taludes como también las zonas de riesgo para la edificación de viviendas.

Las características técnicas señaladas precedentemente y otras que deberán reunir los planos a elaborarse, serán establecidas coordinadamente entre los Programas y los distintos Gobiernos Municipales, en base a normas internacionalmente aceptadas.

Artículo 31º(CONTENIDO DE LA INFORMACION). El Informe de Aptitud para la Construcción deberá contener la siguiente información:

-

La descripción de las características fisiográficas y urbanas del terreno, precisando la existencia de riesgos geológicos o hidrológicos que podrían alterar la capacidad del terreno para usos de vivienda y la eventual recomendación de la necesidad de realizar estudios geológicos o hidrológicos.

- La existencia de áreas que contengan restos arqueológicos, monumentales, históricos o culturales.
- La descripción de la existencia y alcance de los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía y telefonía. La descripción de áreas que contengan rellenos sanitarios o cuyas características de salubridad e higiene pudieran poner en riesgo la salud de la comunidad.
- La existencia de áreas forestales y zonas de fragilidad ecológica que podrían ser afectadas por el uso de vivienda asignado al terreno y la eventual recomendación de la necesidad de realizar estudios de impacto ambiental.

Artículos 32° (APROBACION DE PROYECTOS). Los proyectos de parcelamiento y lotización de saneamiento masivo a que se refiere el presente Titulo, serán remitidos por la Comisión Técnica de Aprobación a las instancias pertinentes de los Gobiernos Municipales, a objeto de que los mismos, sean aprobados conforme a las disposiciones que se detalla en el Artículo 30° y siguientes del presente reglamento y se tengan como planos oficiales del municipio.

Artículo 33° (DISPOSICIONES PARA APROBACION). Para la aprobación de las planimetrías de saneamiento se seguirán las siguientes disposiciones:

- El Programa remitirá los planos referenciados geográficamente (georeferenciados) a la Comisión Técnica de Aprobación para su conformidad o para la rectificación de los planos que hubieran sido aprobados con errores o diferentes a la realidad física existente. Con posterioridad a esta etapa se remitirán al Concejo Municipal para homologación de la aprobación.
- Los Gobiernos Municipales adoptarán los usos de suelos reales consignados en los planos referenciados geográficamente (georeferenciados).
- Las nuevas planimetrías de saneamiento serán remitidas a la oficina de Derechos Reales para la inscripción y/o rectificación de los planos inscritos, conforme a lo ordenado por el Artículo 11 de la Ley Nº 2372 y dentro los lineamientos establecidos en el ARCO o CONVENIO suscrito con DDRR.

Artículo 34° (RECTIFICACION DE INFORMACION DEL PERIMETRO). Cuando la información proveniente de los planos referenciados geográficamente (georeferenciados) sobre la ubicación, áreas y/o linderos del perímetro de las ocupaciones o asentamientos poblacionales irregulares no coincidieran con la información consignada en los títulos de propiedad y, no existiera conflicto de derechos, la Ordenanza Municipal de aprobación de planos consignará dicha situación y procederá a rectificar la información sobre el predio, conforme a lo ordenado por el Parágrafo II del Artículo 4 de la Ley Nº 2372, mientras dicha rectificación no afecte el derecho propietario de los colindantes.

Artículo 35° (CONCILIACION). Cuando la rectificación producto de la ocupación real implique la afectación del derecho propietario de los colindantes, el programa promoverá la conciliación de los intereses en conflicto promoviendo la suscripción de actas de conformidad de colindancias y linderos.

Artículo 36° (AREAS EN CONFLICTO). En caso de no ser posible la conciliación, el Gobierno Municipal respectivo, aprobará las planimetrías de saneamiento referenciadas geográficamente (georeferenciados), dejando en suspenso la aprobación del área en conflicto, bajo la condición de Area Sujeta a Revisión (ASR).

Artículo 37° (RECTIFICACION DE INFORMACION DE LOTES). Cuando la información proveniente de las planimetrías de saneamiento referenciadas geográficamente sobre la ubicación, áreas y/o linderos de los lotes no coincidiera con la información consignada en las minutas u otros documentos de propiedad otorgados por los urbanizadores y, no existiera conflicto de derechos entre los colindantes o con terceros, la Ordenanza Municipal de aprobación de planos consignará dicha situación y procederá a rectificar la información sobre el predio, conforme a lo ordenado por el Parágrafo II del Artículo 4 de la Ley Nº 2372, mientras dicha rectificación no afecte el derecho propietario de los colindantes.

Por otra parte cuando el Programa ha levantado una planimetría de saneamiento referenciada geográficamente en la cual se consigna información respecto a lotes que no presentan consolidación u ocupación, y si esta información no coincidiera c documentos de derecho de propiedad, deberá ser regularizada individualmente por los propietarios mediante procedimientos ordinarios dentro de los Gobiernos Municipales.

Artículo 38° (CONCILIACIONES). Cuando la rectificación producto de la ocupación real signifique la afectación de derecho propietario de los colindantes, el programa promoverá la conciliación de los intereses en conflicto promoviendo la suscripción de actas de conformidad de colindancias y linderos.

Artículo 39° (AREAS EN CONFLICTO). En caso de no llegarse a una posible conciliación, el Gobierno Municipal respectivo aprobará los planos referenciados geográficamente, dejando en suspenso la aprobación de los lotes en conflicto, como áreas sujetas a revisión (ASR)

Artículo 40° (AREAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL OCUPADAS). En todos los casos de rectificación de áreas descritas en los Artículos precedentes, no se consignarán en la Ordenanza Municipal ni en las minutas de transferencia de propiedad, aquellas áreas de propiedad del Gobierno Municipal que estuvieran ocupadas total o parcialmente por lotes.

Articulo 41° (AREAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL). Se hallan dentro del concepto de áreas de propiedad municipal, todas aquellas que corresponden por Ley o acto jurídico a los Gobiernos Municipales y los correspondientes a aportes obligatorios, vías, áreas de equipamiento urbano y otras previstas en las leyes vigentes.

Artículo 42° (PLANO DE PROPIEDAD MUNICIPAL INVADIDA). Las áreas de propiedad municipal descritas que se encuentren invadidas constarán claramente en la planimetría de saneamiento con el fin de incorporarlas a la relación de predios que deberá ser remitida al Congreso de la República, conforme a lo dispuesto por el Artículo 8 de la Ley Nº 2372. Se incluirán dentro de dicha relación las áreas residuales no ocupadas a que se refiere el último párrafo del Artículo 8 de la Ley Nº 2372.

CAPITULO V
ETAPA 5
DIAGNOSTICO FISICO-LEGAL INTEGRAL

Artículo 43° (DIAGNOSTICO FISICO LEGAL INTEGRAL). El diagnóstico físico-legal integral, es la identificación definitiva del derecho propietario de la posesión informal, las características físicas reales del terreno, los lote de las ocupaciones o asentamientos poblacionales irregulares, las acciones de saneamiento físico legal que deberán realizarse, tanto para la regularización del derecho propietario como para el saneamiento o regularización de otros problemas físico legales, conforme lo dispone el presente reglamento.

Artículo 44° (RESPONSABILIDAD). El diagnóstico físico-legal integral será realizado por el personal del Programa contratado para tal fin, quienes completarán las fichas correspondientes, así como el informe final en el que se mencionarán las recomendaciones pertinentes, así como las acciones que se deberán seguir por los Gobiernos Municipales respectivos.

Artículo 45° (CONTENIDO DE LA INFORMACION). El diagnóstico físico legal integral contendrá la siguiente información:

- La identificación del derecho propietario que recae sobre el terreno ocupado por la posesión informal y ocupaciones o asentamientos poblacionales irregulares.
- La identificación de derechos en conflicto sobre la totalidad o parte del terreno.
- La identificación de la fecha de ocupación del terreno.
- Las diferencias entre las planimetrías de saneamiento referenciadas geográficamente (georeferenciadas) levantadas y los planos existentes en los Gobiernos Municipales respectivos y DDRR.
- Las conclusiones sobre la aptitud para la construcción del terreno o las obras que deberán ejecutarse para garantizar dicha aptitud.
- Las acciones de saneamiento físico-legal que deberán ejecutarse para que los ocupantes de los asentamientos poblacionales irregulares puedan regularizar su derecho propietario.
-

Las áreas de aporte disponibles y los saldos no cubiertos por dichas áreas.

- Identificación de irregularidades.

- Compromisos a suscribirse entre los Gobiernos Municipales y los habitantes de dichas áreas.

El diagnóstico será entregado a la Comisión Técnica de Aprobación, el cual se encargará de coordinar la implementación de las acciones de saneamiento físico-legal.

CAPITULO VI
ETAPA 6
SANEAMIENTO FISICO-LEGAL INTEGRAL

Artículo 46° (OBJETO DEL SANEAMIENTO INTEGRAL). El objeto del Saneamiento Físico-Legal Integral es la ejecución de las acciones necesarias para regularizar la condición de las ocupaciones o asentamientos poblacionales irregulares, mediante la expedición de las aprobaciones municipales correspondientes, sobre la base de los estudios preparados en la fase de diagnóstico tendientes a la regularización del derecho propietario cuando así corresponda y, conforme lo dispuesto por la Ley Nº 2372 en su parte pertinente para lograr el saneamiento en lo que respecta a los problemas físico-legales. De igual manera el saneamiento a que hace referencia el presente Artículo, tiene como objeto establecer la correspondencia entre la información y la realidad física del predio, así como entre la documentación legal y la realidad jurídica del titular.

Artículo 47° (PROPUESTAS). El Programa propondrá las acciones y/o posibles alternativas de solución de problemas del Saneamiento Físico-Legal masivo al Comité Técnico de Aprobación, para su aprobación. Las acciones y/o posibles alternativas de solución aprobadas por esta instancia serán ejecutadas ya sea por las dependencias correspondientes de los Gobiernos Municipales, o por las personas naturales y/o jurídicas propietarias de los predios, según corresponda.

CAPITULO VII
ETAPA 7
SANEAMIENTO FISICO-LEGAL INDIVIDUAL

Artículo 48° (OBJETO DEL SANEAMIENTO INDIVIDUAL). El objeto del Saneamiento Físico-Legal Individual es la ejecución de las acciones necesarias para identificar a los poseedores de las ocupaciones o asentamientos poblacionales irregulares; identificar la documentación que acredita su derecho propietario o su posesión; identificar su condición de ocupante sin derecho para todos los casos y regularizar su derecho propietario en los casos previstos por la Ley Nº 2372 y la Ley N° 2717.

Artículo 49° (ACCIONES A SER EJECUTADAS). Las acciones de Saneamiento Físico-Legal Individual serán ejecutadas por personas naturales y/o jurídicas contratadas por el Programa para dichos fines, tratándose de propiedad de los gobiernos municipales. Cuando se trate de predios de propiedad privada, los propietarios privados y/o Juntas Vecinales podrán celebrar compromisos de respeto a las conclusiones del saneamiento, de ejecución de obras, respeto de diseño de planimetría, cesión de áreas públicas, etc., con el programa para la ejecución del saneamiento físico legal individual.

Artículo 50° (PROCEDIMIENTO). El Saneamiento Físico Legal Individual se realizará de la siguiente manera:

- El Programa emitirá fichas para el empadronamiento de los poseedores de predios, en las cuales se confirmará la información física levantada en las planimetrías de saneamiento referenciados geográficamente (georeferenciados).

- Las acciones de empadronamiento se realizarán en cada uno de los predios y tendrán por objeto:
  1. Identificar a los ocupantes de los lotes.
  2. Identificar el tiempo de posesión de los ocupantes de los predios.
  3. Recoger la documentación que acredite su posesión pacífica y continua, de acuerdo al detalle de los incisos 1) y 2) del Artículo 2 de la Ley Nº 2372 y el Artículo 2 de la Ley Nº 2717.
  4. Identificar la existencia de conflictos para promover acciones de conciliación.
  5. Verificar la autenticidad con originales de las fotocopias presentadas.

-

En el caso de predios de propiedad municipal, la información obtenida en el empadronamiento será entregada a los Gobiernos Municipales respectivos, para que sus dependencias correspondientes procedan a iniciar el procedimiento ante el Congreso Nacional, para poder realizar la venta del lote a favor de sus ocupantes, calificados por el Artículo 8 de la Ley Nº 2372, es decir con una posesión vigente al 31 de diciembre de 1998.

- En el caso de predios pertenecientes a propietarios privados que hubieran celebrado convenios de saneamiento físico legal individual con el Programa, este elaborará las minutas de transferencia y rectificación y, las entregará al propietario individual para su suscripción y entrega a los propietarios de los lotes.

Artículo 51° (USUCAPION MASIVA) En caso de presentarse conflicto por el derecho propietario sobre inmuebles entre los ocupantes y terceros, y se acredite posesión de conformidad a los Artículos 134 y 138 del Código Civil por parte de los asentados, a través del Programa se interpondrá ante Juez competente demanda de Usucapión Masiva por la vía de Proceso Sumario, conforme al siguiente procedimiento:

- El Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en base a los datos y previo cumplimiento de los requisitos establecidos en los Parágrafos III y IV del Artículo 4 de la Ley Nº 2372, acumulará en una sola demanda la usucapión masiva sobre inmuebles de particulares con asentamientos espontáneos e irregulares que cuenten con planimetrías de saneamiento aprobadas por el Gobierno Municipal, que inequívocamente determinen superficies individuales y generales de las urbanizaciones, remodelaciones y otros sujetos al saneamiento.
- Los Gobiernos Municipales sobre áreas que cuenten con asentamientos espontáneos e irregulares, y con planimetrías de saneamiento debidamente aprobadas, que inequívocamente determinen que por falta de firma de la minuta de cesión de áreas, sea por todos sus ocupantes propietarios o promotores de las áreas sujetas al saneamiento o por partidas canceladas en DDRR, se vean impedidas de inscribir estas áreas en oficinas de DDRR.
- De presentarse en una misma regularización masiva los casos descritos en los incisos a) y b) precedentes, se procederá mediante una sola demanda que deberá ser presentada por las autoridades competentes, previo cumplimiento de los requisitos señalados.
- Concluidos los procedimientos descritos acompañando el fallo ejecutoriado y con toda la documentación pertinente, en un plazo no mayor de 5 días, se deberá proceder a su inscripción correspondiente en las oficinas de Derechos Reales.

TITULO V
DE LOS PROCEDIMIENTOS AUTORIZADOS
DENTRO DEL MARCO DE LA LEY N° 2372
CAPITULO I
PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACION DE INMUEBLES
POR NECESIDAD DE UTILIDAD PUBLICA

Artículo 52° (MEDIACION PREVIA AL PROCESO DE EXPROPIACION) Presentado lo establecido en el Parágrafo V del Artículo 4 de la Ley N° 2372, previa la expropiación, se llevara adelante el proceso de mediación, de acuerdo al siguiente procedimiento:

El Gobierno Municipal correspondiente, de acuerdo a prediagnostico del Programa citará por lo menos 48 horas antes a la Audiencia de Mediación a los supuestos titulares del derecho propietario de la propiedad objeto de regularización y cada uno de los asentados en la superficie a ser saneada.

Artículo 53 ° (AUDIENCIA DE MEDIACION) El Servidor Público del Gobierno Municipal, en el día y hora señalados:

- Instalará la audiencia en el lugar señalado en la citación, con cada uno de los asentados y los titulares del derecho de la propiedad o sus representantes legales, acompañando los documentos que acrediten su legitimación, la personería y facultades de disposición.
- Cancelará la Audiencia cuando no concurran las partes interesadas, elaborando un acta de cierre expresando los motivos.

Artículo 54° (DESARROLLO DE LA AUDIENCIA). El Servidor Público del Gobierno Municipal, instalada la audiencia:

- Pondrá en conocimiento de los propietarios los antecedentes del procedimiento.
- Propondrá un acuerdo entre las partes, solicitando su aceptación o rechazo a ambas partes.
- Si el mediador considerare necesario para la resolución del problema, podrá realizar cesiones separadas con cada una de las partes.

Artículo 55° (CONTENIDO DEL ACTA DE MEDIACION). Toda acta de mediación deberá contener lo siguiente:

- Partes.
- Antecedentes del Problema.
- Conclusión de la Audiencia.
- Obligaciones del ocupante o asentado.
- Obligaciones de los propietarios.
- Aceptación.

Artículo 56° (CLASES DE ACTAS DE MEDIACION). El acta de mediación podrá ser:

- De cierre: cuando no se presentare cualquiera de las partes a la audiencia.
- De acuerdo: cuando se llegare a una solución aceptada por ambas partes.
- De no acuerdo: cuando no se llegaré a una solución.

Artículo 57° (DESACUERDO ENTRE PARTES).

I. Si no se pudiera llegar a un acuerdo debido a que el ocupante o asentado no quiere pagar precio alguno por el predio que ocupa, el lote en cuestión será identificado como un área sujeta a revisión en la planimetría ? ASR, pudiendo el propietario tomar las acciones legales que considerare necesarias para recuperar la propiedad.

II. Si los propietarios no estuvieran de acuerdo con el precio propuesto, el cual no podrá ser menor al valor catastral del predio, se procederá a la expropiación con necesidad y utilidad pública.

Artículo 58° (CLAUSURA DE LA AUDIENCIA).

I. El Servidor Público responsable, recibida la respuesta de ambas partes a la propuesta, clausurará la audiencia asentando en acta los aspectos principales de su desarrollo y, en particular la aceptación o rechazo de las partes a un acuerdo. El acta será firmada por éste, los asentados en la propiedad y los titulares del derecho propietario y los participantes que deseen hacerlo.

II. El Servidor Público Responsable, si existiera un acuerdo, en el término de (24) horas de concluida la audiencia, mediante solicitud al Juez competente solicitará la homologación del mismo.

III. Homologado el acuerdo procederá a la inscripción en la Oficina de Derechos Reales.

Artículo 59° (DECLARACION DE NECESIDAD PUBLICA). En caso que no hubiese acuerdo entre partes o por inasistencia a la audiencia de mediación de los titulares del derecho propietario, el Gobierno Municipal podrá proceder a la expropiación de la propiedad objeto de regularización por razones de utilidad pública, si se cumplen los presupuestos señalados en los incisos a) y b) del Artículo 5 de la Ley N° 2372.

Con la declaración de necesidad de utilidad pública procederá la expropiación, y se ejecutará conforme al procedimiento previsto en el Título V, Capítulo VII de la Ley N° 2028, con las modificaciones establecidas en la Ley N° 237

CAPITULO II
PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZACION DE

VENTA DE PREDIOS MUNICIPALES

Artículo 60° (REMISION AL CONGRESO). Respecto de la relación de predios que los Gobiernos Municipales deben remitir al Congreso de la República, en aplicación del Artículo 8 de la Ley Nº 2372 se debe observar el siguiente procedimiento:

- Cumplir con las etapas del procedimiento de Regularización Masiva dispuestas en el presente reglamento.
- Del cumplimiento del inciso anterior, obtener la documentación conforme lo dispuesto por los incisos a) y b) del Artículo 8 de la Ley Nº 2372.

  b.1 Planimetría de saneamiento completa del fraccionamiento y lotización dimensionada; con las referencias geográficas (georeferenciación), de todos los vértices de la poligonal perimetral del asentamiento, estructura vial, incorporando la nueva topografía y su vinculación a la estructura urbana circundante.

  b.1.1 Identificación de los usos del suelo y la propiedad municipal claramente definida; relación de áreas por uso, predios y el número de manzanos.

  b.1.2 Estudios geotécnicos y riesgos hidrológicos si fuera necesario y procedimientos de activos y riesgos ambientales.

  b.2 Pruebas de posesión establecidas en el Artículo 2 de la Ley Nº 2372, Artículo 2 de la Ley Nº 2717 y inciso g) del Artículo 14 del presente Reglamento.

  b.3 Posesión continúa de los ocupantes

  b.3.1. Acreditadas mediante fotografías áreas de la zona, adquiridas por los interesados del IGM o del Servicio Nacional de Aéreo fotogrametría (SNA), con fecha oficial de la toma, donde se trazará la poligonal perimétrica con la referencia geográfica de los puntos de los vértices de la poligonal perimetral del asentamiento, límites de área a sanear, estructura vial, toponimia y usos del suelo, relación de áreas.
- Cumplidos los incisos anteriores, esta información adicionada a los documentos resultantes de las etapas del procedimiento de regularización masiva y otros que se generen o compilen, será enviada por el Programa al Comité Técnico a efecto de que sea remitida a conocimiento del Gobierno Municipal en las instancias que corresponda, para su posterior envío al Congreso Nacional con las formalidades de rigor a objeto de la autorización de venta correspondiente.

CAPITULO III
CAMBIO DE USO Y TITULACION EXTRAORDINARIA DE PREDIOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL

Artículo 61° (CAMBIO DE USO DE SUELO) Una vez obtenida la aprobación del Poder Legislativo según lo dispuesto por el Artículo 8 de la Ley N° 2372, el Gobierno Municipal observará el siguiente procedimiento para el correspondiente Cambio de Uso de Suelo y para la venta a favor de los ocupantes:

- La oficina técnica del municipio, remitirá por intermedio de su ejecutivo al Concejo Municipal toda la documentación técnica y legal en conformidad a la delimitación y la calificación de aptitud para la construcción d viviendas, además se remitirá la evaluación del riesgo de las áreas en que se debe cambiar el uso del suelo, más el compromiso de realización de obras que eviten riesgos de vida y salud humana si fuese necesario, y el Proyecto de Ordenanza Municipal que disponga el cambio de Uso de Suelo para fines de vivienda e instruya al Alcalde Municipal proceder a la suscripción de los documentos de transferencia y al registro correspondiente, previa verificación del cumplimiento de los procedimientos de regularización del derecho propietario.
- El Concejo Municipal deberá aprobar la Ordenanza Municipal en un plazo máximo de 20 días hábiles a partir de la recepción de la documentación referida precedentemente. Una vez concluido el trámite de aprobación de la Ordenanza Municipal ésta, será remitida al ejecutivo municipal para su promulgación y cumplimiento.
- El Ejecutivo Municipal una vez recibida la Ordenanza Municipal de Cambio de Uso mencionada en los incisos precedentes, procederá por su Dirección Jurídica a la elaboración y suscripción de los documentos de transferencia correspondientes, previa verificación de:

c. 1. La suscripción del compromiso de ejecución de obras.

c. 2. Cumplimiento del pago conforme lo establece el Artículo 9 de la Ley Nº 2372, siguiendo el procedimiento establecido en el Artículosiguiente del presente Reglamento.

- Cumplida la suscripción de los documentos y su legal reconocimiento conforme lo dispone el Artículo 1542, Numeral 3 del Código Civil, el Ejecutivo Municipal procederá al registro de dichos documentos en las Oficinas de Derechos Reales que correspondan; en el Catastro Municipal y en las oficinas técnicas encargadas de la administración de los planes de uso del suelo, debiendo para tal fin, disponer del personal necesario; así como establecer los mecanismos idóneos y ágiles que permitan el registro dentro del plazo de 20 días hábiles computables desde la fecha efectiva de suscripción, tomando en cuenta la exención dispuesta por el Artículo 132 de la Ley Nº 2028.
- En lo que respecta a los demás costos de perfeccionamiento como ser: tributarios, de registro del derecho propietario y otros relacionados, estos correrán por cuenta exclusiva del comprador, quien deberá proveerlos de manera oportuna al encargado de la tramitación, contra entrega del recibo correspondiente.

Artículo 62° (FORMA DEL PAGO)**El monto de los pagos establecidos en el Artículo 9 de la Ley Nº 2372 se realizaran siguiendo el siguiente procedimiento, en tanto los Gobiernos Municipales emitan su propia normativa al respecto:**

- El Gobierno Municipal emitirá documento oficial en el que se consigne ubicación del predio y las coordenadas geográficas de todos los vértices, superficie, valor catastral a ser pagado por el comprador, N° del Padrón Municipal de Contribuyentes ? PMC, N° de cuenta bancaria en la que se debe efectuar el deposito, nombre del comprador, forma de cálculo del precio y fecha en la que se debe efectuar el pago.
- Una vez obtenida por el comprador la copia del recibo bancario de depósito, deberá presentarlo en la dependencia legal pertinente, a efecto de continuar con el procedimiento de suscripción de la minuta de transferencia y registro.

CAPITULO IV
CAMBIO DE USO PARA EFECTO DE LA ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO, CON FINES DE VIVIENDA

Artículo 63º (PROCEDIMIENTO). De acuerdo a lo establecido en el Artículo 7 de la Ley Nº 2372, los Gobiernos Municipales en el caso de saneamiento masivo de asentamientos, en los que sea necesario realizar el Cambio de Uso de Suelo, sobre propiedad privada, se seguirá el siguiente procedimiento:

- El Alcalde Municipal sobre la base de los informes técnico-legales, planimetrías referenciadas geográficamente (Georeferenciadas), donde se establezcan los diferentes usos del suelo definidos por el Reglamento de Usos del Suelo y Patrones de Asentamientos (USPA), Plan de Uso del Suelo (PLUS) o cualquier otra denominación con la que se aplique la zonificación de usos del suelo en el municipio, además de cualquier documentación pertinente que considere relevante al tema, circunstancias particulares dentro de la urbanización como ser grado de consolidación, antigüedad del asentamiento, derecho propietario y otros que a criterio técnico-jurídico sean de consideración; solicitará mediante comunicación oficial y fundamentada al Concejo Municipal, el correspondiente Cambio de Uso de Suelo del sector identificado, para fines de vivienda, así mismo remitirá toda la documentación técnico-legal de respaldo juntamente con el proyecto de Ordenanza Municipal, para su aprobación.
- El Concejo Municipal previa consideración de la documentación remitida a su conocimiento, aprobará el Cambio de Uso de Suelo de manera extraordinaria y por excepción en atención a lo dispuesto por el Artículo 7 de la Ley Nº 2372 en un plazo máximo de 20 días hábiles, a ser computados desde la recepción de la solicitud por Secretaría General del Concejo Municipal.

CAPITULO V
DEL PROCEDIMIENTO DE AREAS RESIDUALES, EXCEDENTES, REMANENTES Y COLECTIVAS

Artículo 64º (AREAS RESIDUALES). A los fines de interpretación del presente reglamento y el cumplimiento de lo dispuesto por el último párrafo del Artículo 8 de la Ley Nº 2372, se entiende por áreas residuales los espacios de terreno que como consecuencia de regularización de trazos de vía u otras acciones derivadas de la Administración Territorial y de

predio de propiedad municipal de hasta 100 mts2 de superficie y que por su inaccesibilidad o su reducida superficie no será susceptible de utilización dentro de los planes y proyectos municipales.

Así mismo, debe considerarse como Areas Residuales aquellos predios municipales de las características y afectaciones citadas precedentemente pero de una superficie hasta 100 mts2, y que el Gobierno Municipal a través de sus instancias pertinentes, considere susceptibles de transferencia a terceros, como resultado de acciones derivadas de la Planificación Urbana.

Tal como lo dispone la Ley Nº 2372, las Areas Residuales son de propiedad municipal y están comprendidas entre el límite de los lotes particulares y la línea municipal.

Artículo 65° (AREAS EXCEDENTES). Se entiende como Area Excedente aquella que, por efecto de errores de redacción de documentos de transferencia, errores de medición o cálculo por sistemas y medios técnicos empleados o por la poca exactitud de estos, generaron diferencias entre los documentos, planos de propiedad, y la realidad física que se encuentran en propiedades privadas consolidadas, correspondiendo la rectificación de los errores en los planos, como en los registros de DDRR y Catastro Municipal a los efectos tributarios pertinentes.

Articulo 66º (AREAS REMANENTES). Se entiende como área remanente aquella que por efecto de la inserción de las planimetrías referenciadas geográficamente en los planos generales de la trama urbana del municipio, se encuentra entre dos o más limites perimetrales de asentamientos y que además, no se haya podido identificar a persona alguna que reivindique su derecho propietario; el Gobierno Municipal asumirá la propiedad de la misma, sobre la base del Artículo 85 de la Ley de Municipalidades y el Artículo 6 de la Ley Nº 2372, la registrara en las Oficinas de Catastro y Derechos Reales como Propiedad del Municipio.

Articulo 67º (AREA COLECTIVA). Se entiende como área colectiva aquella cuyo origen propietario reside en la dotación de tierras a una comunidad mediante la Ley de Reforma Agraria y que por disposición de la misma, no pueden ser enajenadas sin la autorización expresa de todos los miembros de dicha agrupación y que por efecto del crecimiento urbano han quedado insertas en la trama urbana y que a pesar de ello hubiesen sido vendidas para uso residencial.

Artículo 68° (REGLAMENTO PARA TRANSFERENCIA DE AREAS RESIDUALES). Para dar cumplimiento al procedimiento de transferencias de Areas Residuales, los Gobiernos Municipales en el plazo de 90 días hábiles de promulgado el presente Reglamento, deberán elaborar y aprobar un Reglamento Municipal para la Transferencia de Areas Residuales, conforme lo dispone el último párrafo del Artículo 8 de la Ley Nº 2372.

CAPITULO VI

DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACION EXTRAORDINARIA DE ASENTAMIENTOS

Artículo 69º (REGULARIZACION DE ASENTAMIENTOS). La regularización extraordinaria de Asentamientos se ejecutara mediante acciones y procedimientos técnico-jurídicos y administrativos desarrollados por el Programa en coordinación con los Gobiernos Municipales.

Tienen la finalidad de normalizar asentamientos poblacionales espontáneos establecidos al margen de la legislación urbana vigente, sin planificación evidente y mucho menos con participación de las instancias municipales; que se hubiesen establecido en propiedad municipal antes del 31 de diciembre de 1998, y aquellos inmuebles urbanos ocupados antes del 31 de diciembre de 2000, tal como dispone la Ley Nº 2372, incorporándolos a la estructura edilicia de la ciudad, siempre y cuando no generen impactos ambientales, urbanísticos, y sociales negativos para el entorno inmediato.

Artículo 70º (PROCEDIMIENTO). De manera extraordinaria se establece el siguiente procedimiento para el saneamiento de los asentamientos, cualquiera fuese su categorización ó si anteriormente hubiese sido aprobado bajo alguna denominación como remodelación, complementación, sustitución, reestructuración, división y partición.

- Los interesados deberán proporcionar toda la información y documentación técnico-legal a efecto de iniciar el procedimiento.
- Por el Programa se desarrollaran todas las Etapas del Procedimiento de Saneamiento establecidas en el presente reglamento, de lo que resultará información técnico-legal, los correspondientes planos de Regularización y Saneamiento, con referencias geográficas (Georeferenciados), mas las conclusiones y recomendaciones, sobre la base de los cuales el Gobierno Municipal deberá implementar las acciones que deberán tomar sus distintas reparticiones para lograr el saneamiento del asentamiento.
- Tratándose de asentamientos irregulares y espontáneos que no alcanzan a los porcentajes establecidos por la normativa del uso del suelo, estos quedan liberados de las cesiones correspondientes al Municipio por concepto de

y/o ejecución de obras por cuenta de los interesados en la regulación, dichas compensaciones o costo de las obras, no podrán ser asumidos por el Tesoro Municipal.

- La documentación referida precedentemente, más las Resoluciones que correspondan y que derogarán total ó parcialmente cualquier otra disposición anterior que pudiese haber aprobado el asentamiento, serán remitidas al Comité Técnico para que en el plazo de 10 días tome las decisiones y acciones correspondientes, a objeto de realizar el saneamiento, así como los plazos de cumplimiento de los compromisos adquiridos por los interesados.
- Una vez obtenidas las Disposiciones de saneamiento y vencido el plazo de impugnación señalado en las normas jurídicas a las que se hace referencia en el Artículo 6 de la Ley Nº 2717, éstas no podrán ser observadas posteriormente por ninguna de las partes, y se procederá con los correspondientes registros en Catastro Municipal y otras unidades municipales que corresponda a los efectos de la administración urbana y tributaria, y en caso necesario inscribir las rectificaciones que correspondan en la Oficina de Derechos Reales.
- Como paso final, el Gobierno Municipal entregará a favor de la Junta Vecinal, Comité de Vigilancia, Federación de Juntas Vecinales, certificado y planimetría aprobada por el Gobierno Municipal, que demuestre que el asentamiento se encuentra plenamente saneado y aprobado. Todo lo anterior para el control social correspondiente.
- En caso de ser necesaria la rectificación de datos consignados en los documentos existentes, el Programa redactará las minutas rectificatorias correspondientes a efecto de que la realidad física coincida con los documentos y los registros que correspondan.
- Los predios individuales inmersos en los asentamientos y que se encuentren ante procesos judiciales en curso, no serán objeto de regularización quedando pendientes del saneamiento por el Programa o por el Gobierno Municipal, hasta la presentación del fallo judicial ejecutoriado.
- En casos de litigio entre supuestos propietarios de predios matrices, el Municipio podrá proceder a la expropiación establecida en el Articulo 5 de la Ley Nº 2372, concertando con los vecinos asentados, a efectuar un el deposito judicial por el valor del predio establecido en el peritaje. El monto recaudado será entregado a quien haya demostrado judicialmente su derecho propietario por medio de la sentencia ejecutoriada.
- Aquellos que hubiesen adquirido correctamente sus predios recibirán el reembolso de su aporte al depósito judicial.

CAPITULO VII
PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES

Artículo 71º (GUIA DE REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES). En atención a lo dispuesto por el Capítulo V, Artículo 13 de la Ley Nº 2372, el Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ministerio de Desarrollo Económico (antes Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos), a través del Programa viene desarrollando diagnósticos de los asentamientos irregulares para su saneamiento Técnico ? Jurídico, entre cuyos resultados ha detectado las condiciones de inseguridad de las construcciones destinadas a vivienda y los medios para la regularización de Construcciones establecidas en los mismos, para su posterior aprobación por los Municipios del país.

Artículo 72º (PROCEDIMIENTO). Se establece el siguiente modelo de procedimiento de Regularización de Construcciones, el mismo que deberá ser homologado por el Gobierno Municipal:

- A efecto de la Regularización Masiva de Construcciones se dispone que sobre la base de los diagnósticos y planimetrías referenciadas geográficamente (georeferenciadas) elaboradas, por el Programa a efectos del saneamiento físico-legal del derecho propietario y aprobadas por los Municipios en todas sus fases, incluyendo el cambio de uso si hubiese sido necesario; estos autoricen a los beneficiarios de la regularización a presentar ante la respectiva dependencia técnica del municipio, los planos de la construcción existente, debidamente certificados en su veracidad y condición técnica por un arquitecto profesional, quien asumirá la responsabilidad y las consecuencias jurídicas de respaldar construcciones inseguras ó inhabitables en función a sus condiciones estructurales, calidad y capacidad del suelo, así como comprobación de que las obras comprometidas por los vecinos para minimizar los riesgos han sido ejecutadas y aceptadas por el Municipio.

- Sobre la base de la información obtenida por efecto del cumplimiento del Artículo precedente, el Programa elaborará informe final en el que se establecerán con claridad, los problemas que se identificaron respecto de los inmuebles a ser saneados masivamente y las recomendaciones para las posibles soluciones a ser adoptadas, tanto por los propietarios, profesionales que certificarán los planos, como por los propios Gobiernos Municipales, a efecto de su aprobación.
- Para efecto de las acciones descritas en el presente Capítulo, el Gobierno Municipal, para el saneamiento y aprobación masiva de construcciones, por medio de su unidad de fiscalización o repartición similar emitirá Resolución Administrativa que imponga la multa correspondiente según el grado de infracción, la misma que se establecerá de acuerdo al Artículo 13 de la Ley Nº 2372. Esta resolución será emitida de manera masiva sobre todos los inmuebles a ser saneados y aprobados con indicación precisa e individualizada de la multa a ser pagada por los distintos propietarios, así como la fecha limite en que, necesariamente deberá ser efectuado el depósito del pago de la multa, siempre y cuando dicho saneamiento y aprobación no implique riesgo alguno; en cuyo caso el municipio determinara las acciones que el caso amerite conforme las disposiciones legales vigentes.

Artículo 73º (CONSTANCIA DEL PAGO DE LA MULTA). Una vez obtenido todos los recibos por concepto de pago de multas a que se refiere el Artículo anterior, estos serán remitidos como constancia a la instancia de aprobación del Gobierno Municipal, a efecto de que ésta emita la disposición pertinente de saneamiento y aprobación.

TITULO VI
DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- (PROCEDIMIENTOS MUNICIPALES). La Comisión Técnica de Aprobación podrá emitir disposiciones relativas a la regularización del derecho propietario urbano, de acuerdo al marco legal y el presente Reglamento, emitiendo procedimientos excepcionales para el saneamiento masivo de la propiedad urbana como manuales, formularios y guías.

SEGUNDA.- (DOCUMENTACION PARA SOLICITUDES DE SANEAMIENTO). Los interesados en la regularización masiva, deberán presentar tres o más de los siguientes documentos:

- Títulos que acrediten el derecho propietario.
- Documento que acredite el Registro de la propiedad inmueble.
- Certificados alodiales o treintañales.
- Boletas de pago de impuestos de los años anteriores a los establecidos por la Ley Nº 2372.
- Todo trabajo planimétrico que exista sobre el asentamiento.
- Cualquier antecedente que se refiera a solicitudes de aprobación en el Gobierno Municipal.
- Resumen ejecutivo del trámite o situación del inmueble.
- Pruebas de posesión de conformidad al inciso 2) del Artículo 2 de la Ley Nº 2372 y del inciso 1) del Artículo 2 de la Ley Nº 2717.

TERCERA.- (PROGRAMAS PROMOVIDOS POR LOS GOBIERNOS MUNICIPALES). Los Gobiernos Municipales en conformidad a los Acuerdos Compartidos (ARCOs) podrán promover programas de regularización de la propiedad urbana, en el marco legal en que se rigen, sea en forma institucional o mediante el saneamiento particular, para tal efecto, tomarán como procedimientos de saneamiento la Ley Nº 2372, la Ley Nº 2717 y el presente Reglamento.

CUARTA.- (REGISTRO DE PROPIEDADES MUNICIPALES). Para proceder al registro de propiedades municipales en la Oficina de Derechos Reales carentes de antecedentes dominiales, debe emitirse Ordenanza Municipal en aplicación del Artículo 85 de la Ley N° 2028 y el Artículo 6 de la Ley N° 2372, en el que se establezca como bien de dominio municipal e área identificada como tal, siendo suficiente título para proceder al registro e inscripción en Derechos Reales, estando exentos de pago por inscripción y registro de conformidad con el Artículo 132 de la Ley N° 2028.

QUINTA.- (AREAS DE COMPETENCIA AGRARIA O URBANA). Para efectos del saneamiento se deberá demarcar las áreas de competencia agraria o urbana, delimitando el radio urbano del municipio conjuntamente con el

obtener las Ordenanzas Municipales que delimitan el área urbana y la información sobre áreas de expansión urbana.

SEXTA.- (REGLAMENTACION HABILITACION DE TIERRAS PARA USOS DE VIVIENDAS). El Programa podrá elaborar proyectos de reglamentos de aprobación de habilitación de tierras para usos de vivienda, acordes a las características de cada Municipio. Los mencionados proyectos de reglamento contendrán disposiciones especiales sobre la elaboración y aprobación de estudios completos sobre condiciones de aptitud para la construcción, que incluyan la altimetr del terreno, disposición de aprobación en única instancia, irrevisable y por una sola dependencia de los Gobiernos Municipales y, otros relacionados, que se redactarán en base a la experiencia del Programa.

Dichos proyectos de reglamento serán puestos a consideración de las instancias pertinentes del Gobierno Municipal, por los miembros de la Comisión Técnica de Aprobación que representan a dicho Gobierno Municipal, para su consideración y aprobación.