



REPUBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE TALCA
PROVINCIA DE TALCA
ALCALDIA

DECRETO ALCALDICIO N°

1932

TALCA,

03. ABR. 2014

VISTOS:

El artículo 19° de la Constitución Política de la República de Chile, los artículos 3°, 4°, 12°, 24° y 25° de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, los artículos 158 y 159 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el artículo 2.5.1 de la Ordenanza General Urbanismo y Construcciones, la Ley N°18.287 sobre procedimientos de los Juzgados de Policía Local, el acuerdo del Concejo, adoptado en sesión ordinaria de fecha 01 de Abril del 2014, y conforme a las facultades que me confiere la Ley 18.695, refundida.

CONSIDERANDOS:

1.- Que el intenso proceso de reconstrucción que está experimentando la ciudad de Talca, a consecuencia del terremoto del 27 de Febrero 2010 hace imprescindible que la autoridad comunal establezca algunas medidas tendientes a ordenar y regularizar este proceso ya que superada la etapa de emergencia, los propietarios y agentes de inversión muestran un creciente interés en invertir, sin priorizar necesariamente algunos aspectos de interés urbanístico o propios de la ciudad y el bien común.

2.- Que uno de estos aspectos se refiere a los innumerables sitios desocupados o eriazos que aún quedan después del sismo reciente. Su estado, en muchos casos, es de lamentable condición material y sanitaria aun cuando la mayoría de ellos se encuentra en el centro de la ciudad. Es preciso reglamentar su condición de cierre e incentivar su ocupación o utilización.

3.- Que en este mismo sentido, las propiedades abandonadas, producto del terremoto constituyen un fenómeno muy generalizado con numerosas situaciones inaceptables desde el punto de vista estructural y de seguridad pública. No es posible continuar en el mismo estado de cosas, razón por la cual hay que normar con mayor rigurosidad las responsabilidades que corresponden y la impostergable intervención de esas estructuras.

4.- Que por otra parte, el propio Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha detectado una alta cantidad de viviendas abandonadas entregadas a través de sus numerosos Programas de subsidios habitacionales que se transforman en focos de delincuencia y fuentes de vectores contaminantes. También sobre ellas se debe ejercer un control adecuado hasta lograr su compatibilidad con el entorno urbano donde se ubican.

5.- Que el municipio debe hacer cumplir normativamente, lo dispuesto en el artículo 158° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones donde se señala que el municipio: "podrá exigir que sean reparados los edificios que por su vetustez o mal estado de conservación, hicieren desmerecer el aspecto general de la vía o espacio público que enfrentan, o implicaren riesgo de daño a terceros".



REPUBLICA DE CHILE - 2 -
I. MUNICIPALIDAD DE TALCA
PROVINCIA DE TALCA
ALCALDIA

6.- Que también el artículo 159º, de la misma Ley, indica que: "Los propietarios de los establecimientos industriales, comerciales o de edificios de cualquier índole que no ofrecieren las debidas garantías de salubridad, higiene o seguridad estarán obligados a efectuar en dichos establecimientos o edificios, dentro del plazo que señale la municipalidad, todas aquellas mejoras o reparaciones que determine la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo con la Ordenanza General o Local".

7.- Que en relación con los **sitios eriazos** y **propiedades abandonadas** debe respetarse y tener en cuenta íntegramente el Capítulo 5 de la Ordenanza General de Construcciones, especialmente lo definido en el artículo 2.5.1. que se refiere exclusivamente a estos aspectos.

DECRETO:

Déjese establecido que el Concejo Municipal ha acordado aprobar la siguiente Ordenanza sobre Sitios Eriazos y Propiedades Abandonadas:

DE LOS SITIOS ERIAZOS

ARTICULO 1º.- Para los efectos de la presente Ordenanza se entenderán como **eriazos**, aquellos sitios o terrenos que estén desocupados. Tendrán el mismo carácter aquellos sitios que solamente cuenten con instalaciones provisionales o cobertizos de estacionamientos de una superficie inferior al 20% de la superficie total.

ARTICULO 2º.- Los propietarios de **terrenos eriazos o desocupados** que se ubiquen dentro de la zona urbana establecida en el Plan Regulador de Talca, deberán obligatoriamente mantenerlos cerrados tanto hacia los espacios públicos como en sus deslindes interiores. Es obligación de estos mismos propietarios mantenerlos en buen estado y en la eventualidad que existan discrepancias o desacuerdos entre los vecinos ya sea para su delimitación, características o financiamiento, se deberá seguir el procedimiento judicial fijado en el Código civil.

ARTICULO 3º.- Los **Sitios Eriazos** sin edificaciones, no podrán ser destinados a almacenaje, bodegaje o acumulación de materias primas o en deshecho sin la correspondiente patente municipal. Tampoco podrán habilitarse para estacionamientos ya sea total o parcialmente, sin el debido permiso municipal.

ARTICULO 4º El municipio notificará a los propietarios o arrendatarios de las medidas pertinentes y les otorgará un plazo no menor a seis meses para las mejoras o reparaciones que deban ejecutarse en dichas propiedades relativas a cierros, aseo o mantención de las mismas.

ARTICULO 5º El cierro o cierros que deban ejecutarse en virtud del artículo 2.5.1. de la Ordenanza General de Construcciones, serán autorizados por la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo a las especificaciones generales que se indican más adelante en esta misma ordenanza. La tramitación deberá ser efectuada por el propietario del sitio o por quien autorice mediante documento notarial.



REPUBLICA DE CHILE - 3 -
I. MUNICIPALIDAD DE TALCA
PROVINCIA DE TALCA
ALCALDIA

ARTICULO 6º La Dirección de Obras Municipales, mediante el Certificado de Informaciones Previas indicara la línea oficial de cierro, con las características del mismo. En todo caso la transparencia de los cierros hacia la vía o espacios públicos no podrá ser inferior a 80% de la totalidad de su longitud. La altura de los cierros exteriores no será superior a 2.2 metros ni inferior a 1.8 metros en los sitios residenciales. Para otros usos se permitirá una altura hasta 2.5 metros. Se podrán utilizar todos los materiales disponibles para estos efectos que permitan un paramento sólido y estético con excepción de hojalata, restos de madera no dimensionada, adobe, planchas metálicas oxidadas, alambres de púa, quinchas u otros similares que la Dirección de Obras rechace.

ARTICULO 7º El permiso de los cierros estará exento del pago de derechos de construcción, en virtud del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Sin perjuicio de cobrar el valor correspondiente al ingreso e inspección del expediente equivalente a 0.2 UTM por carpeta.

ARTICULO 8º Las características y condiciones de los cierros en los deslindes entre particulares se deberán efectuar de acuerdo a lo señalado en el Código Civil y en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, especialmente en lo referido a medianerías, adosamientos y las autorizaciones notariales mutuas que correspondan. En todo caso será igualmente exigible por parte del municipio el cierro completo de los sitios eriazos en razón a la seguridad de los vecinos del mismo.

ARTICULO 9º El municipio elaborará y mantendrá actualizado un catastro de los sitios eriazos e informara anualmente, durante el mes de Marzo, al **Servicio de Impuestos Internos** de aquellas propiedades desocupadas y sin uso para la aplicación de tasas diferenciadas del impuesto territorial, como el régimen tributario vigente lo señala. Se informará aquellos sitios que estén eriazos por más de 3 años.

DE LAS PROPIEDADES ABANDONAS

ARTICULO 10º Se entenderá como **Propiedad Abandonada** aquel inmueble urbano, con o sin edificación, que no registre habitantes ni permanentes o transitorios y que no manifieste intervención de ningún tipo en un periodo mínimo de tres años anterior a la fecha de la presente Ordenanza.

ARTICULO 11º Cuando el municipio estime que el abandono de la propiedad está provocando un riesgo evidente para los peatones o vecinos de estos inmuebles ya sea por amenaza de ruina o generación de insalubridad o simplemente se está generando un foco de deterioro ambiental del barrio o sector, deberá proceder a su intervención, de acuerdo a la posibilidad presupuestaria destinada a este ítem.

ARTÍCULO 12º El procedimiento de intervención en este caso se iniciará con la elaboración de un catastro o levantamiento de propiedades abandonadas que efectuara la Dirección de Obras con apoyo de la Dirección de Inspección, por sectores que finalmente tiendan a cubrir toda el área urbana de la Comuna.

ARTICULO 13º Iniciado el levantamiento catastral o completado el mismo, se exhibirá su nómina en el hall del municipio o de la Dirección de Obras y el Alcalde procederá a notificar a los propietarios afectados, indicándoles las obras, mejoras o reparaciones que deban ejecutarse en dichas propiedades otorgándoles un plazo prudencial no menor a seis meses.

ARTICULO 14º Corresponderá a la Dirección de Obras verificar el cumplimiento de lo notificado por el municipio, certificando las mejoras realizadas, con la colaboración activa de la Dirección de Inspección.



REPUBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE TALCA
PROVINCIA DE TALCA
ALCALDIA

- 4 -

ARTICULO 15° Si vencido el plazo fijado por el Alcalde, no se hubieren realizado las obras ordenadas, mediante Decreto Alcaldicio fundado podrán declararse como **Propiedad Abandonada**, los inmuebles que se encuentren en tal situación ello de conformidad a lo establecido en el artículo 58 bis del Decreto Ley N° 3.063 de 1979, sobre Rentas Municipales.

ARTICULO 16° Posterior a la declaratoria de **Propiedad Abandonada**, el municipio podrá intervenir directamente sobre el inmueble afectado, a través de su Unidades Operativas correspondientes, o mediante terceros contratados para ello, con el propósito de cerrarla, limpiarlas y mantenerlas. El costo de estas obras o acciones será de cargo del propietario y su monto corresponderá al presupuesto cancelado por el municipio a los contratistas, o el informado por la Unidad Operativa que ejecutó los trabajos más los gastos administrativos correspondientes.

ARTICULO 17° En el caso de **Propiedades Abandonadas** donde existan edificaciones, la Municipalidad, además de las medidas señaladas en el artículo anterior, podrá pintar las fachadas, realizar reposición de vidrios, puertas y cierros, reparar cubiertas y aleros, todo con la finalidad de mantenerlas en buen estado. Estas obras estarán exentas del pago de derechos de construcción por tratarse de obras de mantención. El costo total de las reparaciones será íntegramente de cargo del propietario.

ARTICULO 18° Tratándose de viviendas abandonadas cuya construcción se originó mediante el beneficio de un subsidio habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el municipio pondrá en conocimiento de este organismo la situación del inmueble para que operen los mecanismos legales que correspondan.

ARTÍCULO 19° Sin perjuicio de lo indicado en el artículo anterior, el municipio registrara esta vivienda para efectos de atender la seguridad de los vecinos a través de la Unidad de Seguridad Ciudadana o Carabineros de Chile y se notificará al propietario del inmueble para su pronta habitación.

DE LAS EDIFICACIONES ABANDONADAS EN MAL ESTADO

ARTICULO 20° Cuando en la **propiedad abandonada** existan edificaciones en mal estado que amenacen ruina y representen daño hacia la vía pública o hacia sus vecinos inmediatos, se aplicara el Título III Capítulo II Párrafo 7° de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 21° La Dirección de Obras efectuará un reconocimiento de la obra e informara al Alcalde las medidas que corresponda adoptar ya sea la demolición completa, parcial o refuerzos pertinentes. La Alcaldía, con el informe señalado, notificara al propietario fijándole un plazo no inferior a noventa días para la demolición.

ARTICULO 22° La notificación correspondiente se efectuara de acuerdo a lo señalado en el artículo 151 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el propietario podrá solicitar reposición en conformidad a lo indicado en los artículos 152 y 154 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 23° Tal como lo señala el artículo 156 de la Ley de Urbanismo, cuando el peligro de derrumbe de una obra o de parte de ella fuere inminente, la Alcaldía podrá adoptar de inmediato todas las medidas necesarias para eliminar el peligro, incluso la de demoler sin más trámite total o parcialmente la obra, todo por cuenta del propietario del inmueble.



REPUBLICA DE CHILE - 5 -
I. MUNICIPALIDAD DE TALCA
PROVINCIA DE TALCA
ALCALDIA

ARTICULO 24° Cuando el municipio actúe demoliendo una propiedad abandonada igualmente deberán hacerse constar en un **acta los trabajos que se ejecuten**, los gastos que se originen y los demás antecedentes e informaciones que procedan. Esta acta será firmada por el Director de Obras, el Jefe de Carabineros del Sector y un Actuario o Ministro de fe que normalmente será el Secretario Municipal.

DE LAS SANCIONES

ARTICULO 25° Los propietarios serán responsables de la condición y mantención de sus propiedades e inmuebles. Para ello deberán preocuparse debidamente de conservarlos en buenas condiciones en atención especial a las características geomorfológicas de nuestro territorio y a su sismicidad. El abandono y despreocupación serán motivo de una sanción para con la comunidad y la autoridad local

ARTICULO 26° Las infracciones o trasgresiones a la presente ordenanza serán notificadas en primera instancia por los inspectores municipales a los propietarios otorgándoles un plazo no menor a **seis meses** para cumplir con lo exigido por la Dirección de Obras, con excepción de aquellas obras que amenacen ruina donde el plazo inicial para demoler será de **noventa días**.

ARTICULO 27° Los procedimientos de estas acciones sancionatorias deberán observar irrestrictamente el principio que todo acto administrativo que emana de la Municipalidad destinada a intervenir una **Propiedad Abandonada** o **Sitio Eriazo** que signifique su reparación, demolición o mantención, según corresponda, deberá ser fundada teniendo en consideración todos los Informes Técnicos pertinentes emanados de las distintas Direcciones que intervengan en el procedimiento.

ARTICULO 28° Cumplidos los plazos señalados anteriormente, la Dirección de Obras notificará el incumplimiento de lo ordenado a los Juzgados de Policía Local, donde se aplicaran multas que varían entre **2 a 4 Unidades Tributarias Mensuales**. En caso que el infractor no pague la multa, el Juez estará facultado para aplicar **el doble de la multa** antes señalada o proceder a su arresto, en conformidad a la norma general.

ARTICULO 29° En el caso que el infractor cancele las multas ya indicadas o cumpliera el arresto de que fue objeto por decisión del Juez y no realizara las intervenciones o mejoras en los plazos señalados anteriormente, la Municipalidad podrá intervenir de inmediato y a costa plena del propietario, la propiedad con la finalidad de regularizar el problema denunciado, teniendo como base o fundamento para esta intervención el Decreto Alcaldicio dictado con anterioridad para tal efecto.

ARTICULO 30° En los casos en que la notificación del propietario sea dificultosa o incierta ya sea por la gran cantidad de propiedades denunciadas o advertirse domicilio desconocido, el acto administrativo de **notificación será por aviso**, vale decir, deberá ser notificado mediante una publicación inserta en un diario de circulación regional, con plena identificación de la persona y propiedad involucrada.

ARTÍCULO 31° Los gastos de demolición o los que efectúe el municipio en el cumplimiento de sus atribuciones subsidiarias; serán de completo cargo de los propietarios, y su monto corresponderá a los gastos directos comprometidos más un 10 % de recargo por gastos administrativos y las multas y recargos de intereses si fuese pertinente.



REPUBLICA DE CHILE - 6 -
I. MUNICIPALIDAD DE TALCA
PROVINCIA DE TALCA
ALCALDIA

ARTÍCULO 32º Las reclamaciones contenidas en los artículos 152 y 154 de la Ley de Urbanismo y Construcciones serán las únicas que podrán ejercerse por parte de los afectados ante los efectos de las denuncias formuladas por la autoridad sobre las materias que reglamenta esta ordenanza.

LA PAGINA WEB.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE EN



YAMIL ALLENDE YABER
SECRETARIO MUNICIPAL
JECPIYAY/cvt
DISTRIBUCION:

- Archivo Alcaldía
- Direc. de Finanzas
- Direc. de Obras Municipales
- Depto. Jurídico
- Depto. Rentas
- Direc. de Inspección
- Primer Juzgado de Policía Local
- Segundo Juzgado de Policía Local
- Tercer Juzgado de Policía Local
- Desarrollo Territorial
- Concejo
- Of. Transparencia
- Secretaría Municipal
- Depto. Control

02/04/2014



JUAN ENRIQUE CASTRO PRIETO
ALCALDE

