

DECRETO N° 4784 /

TEMUCO, 18 NOV. 2025

**VISTOS:**

- 1.- El Reglamento Interno N° 006 de fecha 20.12.2023, sobre estructuras, funciones y coordinación del Municipio de Temuco.
- 2.- La Ley 18.883, Estatuto Administrativo para Funcionarios Municipales.
- 3.- Las facultades contenidas en la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

**CONSIDERANDO:**

- 1.- Que el Municipio de Temuco, está preocupado de mejorar su gestión interna, como así también aquella que permita mejorar la calidad de los servicios que se entregan a la comunidad. -
- 2.- Que existe la necesidad de sistematizar, contextualizar y formalizar el Proceso del Programa De Loteos Irregulares, de la Municipalidad de Temuco, para contribuir al mejoramiento de los procesos interno institucionales.

**DECRETO:**

- 1.- Apruébese el Manual de Proceso que a continuación se indica:

NOMBRE DEL MANUAL	"PROGRAMA DE LOTEOS IRREGULARES"
OBJETIVO DEL MANUAL	Guiar la labor de los funcionarios/as de la Unidad de Loteos irregulares a través de la descripción ordenada, precisa y detallada de acciones y procedimientos para el correcto y eficiente cumplimiento de los objetivos de la urbanización de loteos y la orientación y atención de usuarios/as.
AMBITO DE ACCION	URBANIZACIÓN

2.- Se hace presente que el referido manual, debidamente refrendado por el Sr. Secretario Municipal, se entiende formando parte integrante del presente decreto, el cual está compuesto de 13 hojas.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.

**JUAN ARANEDA NAVARRO**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

**ROBERTO NEIRA ABURTO**  
**ALCALDE**

FBM/ GBC

C.C. Oficina de Partes

Depto. de Calidad y Control de Gestión

.....

**MANUAL DE PROCESO**  
**"PROGRAMA DE LOTEOS**  
**IRREGULARES"**

Elaboró	Revisó	Aprobó
Patricio Rojas Rival Profesional Departamento de Inversiones. SECPLA	Oriana Castro Dubrenil Encargada depto. Calidad y Control de Gestión	Gonzalo Burgos Cifuentes Encargado depto. de Inversiones. SECPLA

INDICE.	CONTENIDO	PAGINA
	INTRODUCCIÓN	3
	OBJETIVO GENERAL DE LA UNIDAD	3
	OBJETIVO ESTRATEGICO E INDICADOR	4
	ACCIONES ESTRATEGICAS POR AREA DE INTERVENCIÓN	4
	ALCANCE DEL MANUAL	8
	CONTROL DEL MANUAL	9
	REFERENCIA NORMATIVA	9
	ENTRADAS Y/O REQUISITOS	9
	PROVEEDORES	10
	PRODUCTOS	10
	USUARIOS O CLIENTES	10
	PROCESO	12
	DIAGRAMA DE FLUJO	17

1. ANTECEDENTES

El presente manual tiene como finalidad establecer procedimientos para el Programa de Loteos Irregulares dependiente del Departamento de Inversiones, perteneciente a la Municipalidad de Temuco, que tiene como objetivo; analizar, planificar, implementar y hacer seguimiento a proyectos u otras actividades que contribuyan con la urbanización de los loteos en calidad de irregular, para darles la formalización que les permita un desarrollo económico y ser parte de un barrio formal de la comuna.

2. DEFINICIONES

Podemos definir loteo irregular como terrenos que no cuentan con permiso o recepción definitiva correspondiente. También existen loteos irregulares que se acogieron a leyes excepcionales para su regularización o para la adquisición del dominio sobre sitios, pero que no cuentan con la correspondiente recepción definitiva de las obras. Se aplica además a los asentamientos que cuentan formalmente con un certificado de recepción definitiva que requiere ser modificado, debido a que no se corresponde con la situación física existente.

Suelen originarse por:

La subdivisión y venta de acciones y derechos sobre un predio que legalmente no puede ser subdividido (muchas veces terrenos rústicos).

La venta de terrenos sin las obras de urbanización mínimas requeridas (calles, agua potable, alcantarillado, electricidad).

La ocupación ilegal de terrenos (por ejemplo, campamentos).

3. FUNCIONES DEL DEPARTAMENTO

Según el Reglamento Interno N° 006 de fecha 20.12.2023 en su artículo 34, el Departamento de Inversiones, le corresponde las siguientes funciones generales:

- a) Gestionar las iniciativas de inversión de la municipalidad, desde la etapa de idea, pasando por el proceso de postulación.
- b) Postular iniciativas de inversión a través del Sistema Nacional de Inversiones para obtener la aprobación técnica respectiva.
- c) Evaluar, técnicamente y económicamente, las iniciativas de inversión respecto de las diferentes fuentes de financiamiento y las respectivas metodologías desde la etapa de diagnóstico hasta la elaboración de los antecedentes técnicos.
- d) Apoyar el proceso de elaboración, licitación de proyectos con financiamiento

Municipal.

- e) Participar en el análisis de factibilidad, de las diferentes iniciativas de inversión de la cartera de proyectos del municipio.
- f) Realizar control y seguimiento del presupuesto de inversión Municipal.
- g) Llevar el registro de loteos irregulares y proponer alternativas de solución de ellos, en base al marco normativo vigente.

Y en su artículo 34, letra g, la función de la unidad de loteos irregulares es llevar el registro de loteos irregulares y proponer alternativas de solución de ellos, en base al marco normativo vigente.

- Brindar asesoría, técnica, jurídica y social a Dirigentes o grupos de familias en materia de Loteos Irregulares con o sin resolución provisoria u otras materias asociadas al tema.
- Difundir en terreno las funciones del programa de manera que los vecinos conozcan, en qué los puede apoyar el Programa de Loteos Irregulares, cuáles son sus lineamientos estratégicos y modalidad de intervención, levantar catastro de las necesidades de cada villa en materia jurídica, social y urbanística.
- Postular a fondos del Estado las distintas necesidades en materia de urbanización de los diferentes Loteos Irregulares que cuenten con Resolución Provisoria otorgada por la Dirección de Obras Municipal, para ejecutar diseños y obras con la finalidad que los loteos obtengan las Recepción Definitiva por parte de la Dirección de Obras Municipales.
- Coordinar acciones con otros servicios del Municipio y entidades públicas y privadas en beneficio de los loteos irregulares:
- Brindar asistencia social en terreno, evaluando casos en estado de vulnerabilidad o por demanda espontánea que soliciten las villas de Loteos Irregulares.
- Asesorar jurídicamente sobre la ley 20.812 y sus modificaciones posteriores, estudios de títulos, convenios con instituciones públicas y privadas si se requieren para ejecutar los proyectos postulados.

**4. OBJETIVO DEL MANUAL**

Guiar la labor de los funcionarios/as de la Unidad de Loteos irregulares a través de la descripción ordenada, precisa y detallada de acciones y procedimientos para el correcto y eficiente cumplimiento de los objetivos de la urbanización de loteos y la orientación y atención de usuarios/as.

**5. OBJETIVO DEL PROCESO**

Los objetivos del proceso los podemos numerar como:

	<b>MANUAL DE PROCESO</b> <b>DEPARTAMENTO DE INVERSIONES</b> <b>"PROGRAMA DE LOTEOS IRREGULARES"</b> <b>SECPLA</b>	Código: MP-MT
		Revisión: 01
		Página 5 de 13
		Fecha: octubre 2025

- Brindar asesoría, técnica, jurídica a organizaciones en materia de Loteos Irregulares con o sin resolución provisoria u otras materias asociadas al tema.

**6. ALCANCE DEL MANUAL**

Este manual, comprende acciones e intervención del personal que integra el programa loteos, respecto del quehacer ante los usuarios personas naturales o jurídicas que requieran orientación respecto de la aplicación de la ley 20.812 en materia de loteos irregulares, la municipalidad y servicios que implican el funcionamiento relativo a dar cumplimiento a la postulación de proyectos de urbanización a diferentes fuentes de financiamiento Estatal.

**7. CONTROL DEL MANUAL**


El resguardo, control y correcta implementación del siguiente manual de procesos estará bajo la responsabilidad del jefe del Departamento de Inversiones.

**8. REFERENCIA NORMATIVA.**

- Ley N° 19.472 General de Urbanismo y Construcción
- Decreto 458 Aprueba Nueva Ley de General de Urbanismo y Construcciones para postular proyectos de urbanización en materia de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación a loteos que obtengan la resolución provisoria a través de la ley 20.234, y modificaciones posteriores, que estén constituidos antes del 31 de diciembre del año 2006.
- Ordinario N° 0513 emitido por Ministerio de Vivienda y Urbanismo de fecha 09 de noviembre de 2015.
- DDU N° 314 emitido por Ministerio de Vivienda y Urbanismo de fecha 23 de mayo de 2016.
- Ley N° 20.234 es una herramienta legal que flexibiliza las exigencias urbanísticas habituales para permitir que miles de familias puedan regularizar la situación de sus viviendas y barrios, dotándolos de infraestructura y servicios básicos.

**9. ENTRADAS, Y/O REQUISITOS.**

Obtención de resolución provisoria según normas establecidas en la ley 20.234 y modificación ley 20.812.-

	<b>MANUAL DE PROCESO</b> <b>DEPARTAMENTO DE INVERSIONES</b> <b>"PROGRAMA DE LOTEOS IRREGULARES"</b> <b>SECPLA</b>	Código: MP-MT
		Revisión: 01
		Página 6 de 13
		Fecha: octubre 2025

- Comprobar asentamiento habitacional en el sector constituidos antes del 31 de diciembre del 2006.
- Tener un 40% del Loteo construido.
- Cumplir con los anchos mínimos de calles o pasajes establecidos en la normativa señalada en el número 1.
- Tener títulos de dominio o acciones y derechos a nombre de la villa.
- Las viviendas no pueden superar las 2000 UF.
- No deben estar emplazadas en zona de riesgo, de lo contrario deben acompañar un estudio de mitigación.
- Que no tengas temas legales de dominio pendientes.
- Los Loteos emplazados en terrenos que tengan la calidad de indígena, según Ordinario N° 0513 emitido por Ministerio de Vivienda y Urbanismo de fecha 09 de noviembre de 2015, deben tener desafectados sus terrenos con la correspondiente permuta o de lo contrario ser sus ocupantes propietarios del 100% de las acciones que componen el lote.


**10.    PROVEEDORES.**

- SECPLAC
- SUBDERE
- SERVID
- MINVU
- Seremi de Bienes Nacionales
- Empresas Sanitarias Aguas Araucanía
- Empresas Sanitarias San Isidro
- División de Obras Hidráulicas
- Compañía de Electricidad CGE
- Empresa FRONTEL

**11.    PRODUCTOS.**

PROYECTOS DE URBANIZACION.



	<b>MANUAL DE PROCESO DEPARTAMENTO DE INVERSIONES "PROGRAMA DE LOTEOS IRREGULARES" SECPLA</b>	Código: MP-MT
		Revisión: 01
		Página 7 de 13
		Fecha: octubre 2025

**12.USUARIOS O CLIENTES.**

**Usuarios internos:** SECPLA, Dirección de Obras Municipales, Dirección de Aseo y Ornato, Departamento de Catastro, Unidad de Propuesta públicas, Departamento de Operaciones, Asesoría Jurídica, Administración Municipal, Departamento Social.

**Usuarios externos:** Personas naturales y jurídicas organizadas formalmente como los Comités de Adelanto Loteos irregulares de la comuna de Temuco.

**13. ESTANDAR.**

Plazo de postulación según aprobación y asignación de recursos por parte de la SUBDERE, PMU, PMB, FNDR y otros.


**14. ACCIONES EXTRATEGICAS DE URBANIZACIÓN**

Las acciones estratégicas para la urbanización de loteos irregulares implican la regularización urbanística y la formalización de la propiedad, que generalmente requiere la realización de obras de urbanización para acceder a servicios básicos como agua, alcantarillado y electricidad. Para lograr esto, se deben seguir procedimientos legales como los establecidos en la Ley 20.234, que permite a los asentamientos postular a recursos para realizar estudios y ejecutar obras de mitigación y urbanización, las cuales están en las siguientes áreas de acción:

**a) Área Técnica Proyectos de Urbanización:**

**1 . - Diseño de Proyectos de Urbanización:**

- Conocimiento de los loteos con Resolución Provisoria por parte del profesional del Programa Loteos Irregulares para conocer el estado en que se encuentran en materia de urbanización de red de agua potable y alcantarillado.
- Levantar catastro de loteos con o sin red de agua potable y alcantarillado.
- Determinar que factibilidad tienen los loteos que no cuentan con urbanización, (están dentro o fuera del territorio operacional de las sanitarias).
- Dentro los loteos que se encuentran dentro del territorio operacional, hay que determinar prioridades, respecto que tipo de abastecimiento de agua y eliminación de residuos tienen.
- El profesional que diseña el proyecto de red de agua potable y alcantarillado genera una propuesta la cual se postula y se ingresa a los organismos públicos correspondientes con la finalidad de obtener recursos.
- Aprobado el Proyecto por las instancias correspondientes esta indica que se

	<b>MANUAL DE PROCESO DEPARTAMENTO DE INVERSIONES "PROGRAMA DE LOTEOS IRREGULARES" SECPLA</b>	Código: MP-MT
		Revisión: 01
		Página 8 de 13
		Fecha: octubre 2025

encuentra en estado legible y posteriormente viene la asignación de recursos.

- Aprobados los fondos públicos el profesional técnico diseña presentación para ser presentado a Comisión Municipal, integradas por Director de Aseo y Ornato, SECPLA, DIDECO, Administrador Municipal, Administración y Finanzas, Asesoría Jurídica, Unidad de Propuestas públicas, Departamento de Alumbrado Público y Unidad de Loteos Irregulares, con la finalidad dar a conocer el monto del proyecto y fondos públicos a ser postulado.
- Firmado el proyecto por la comisión municipal, el profesional a cargo del proyecto prepara los antecedentes, planos, presupuestos, especificaciones técnicas y documentos requeridos, las cuales son derivadas a la Unidad de Propuestas públicas, departamento que redacta, aprueba u observa las bases.
- Aprobadas las bases de licitación del proyecto, este se va a licitación y posterior adjudicación de las obras o diseños previa aprobación de recursos ya sea vía: SUBDERE, PMU, FNDR, considerando los montos del proyecto.
- Se reciben propuestas de Empresas
- Se selecciona el mejor oferente
- Se firma Contrato entre la Municipalidad y Empresa
- Reunión con la Empresa y dirigentes de las villas postuladas para informar sobre proceso de ejecución e inicio de obras
- Profesional técnico del programa loteos irregulares hace seguimiento de las obras para detectar avances y/o problemas que se pudiesen producir en coordinación con el ITO municipal designado.
- Finalización de las obras dentro del plazo del contrato. -

**b) Gestión interna en materia de solicitudes:**

- Será requisito para solicitar: juegos infantiles, ripio para mejoramiento de calles y/o pasajes, corte de pasto en áreas verdes en villas con resolución provisoria será requerimiento el ingreso formal en la Dirección de Aseo y Ornato, una carta firmada por el dirigente cuya Personalidad Jurídica se encuentre vigentes, con copia al Programa Loteos Irregulares para hacer seguimiento.

**c) Área Jurídica:**

- Asesoría Jurídica, escrita y verbal tanto de directivas de loteos Irregulares, como de los socios individualmente, respecto de la normativa legal que los ampara, en oficina y terreno.
- Participar en reuniones informativas en los diferentes Loteos Irregulares, con otras instancias que trabajan temas a fines, ante los proyectos de urbanización presentados por el programa.

	<b>MANUAL DE PROCESO DEPARTAMENTO DE INVERSIONES "PROGRAMA DE LOTEOS IRREGULARES" SECPLA</b>	Código: MP-MT
		Revisión: 01
		Página 9 de 13
		Fecha: octubre 2025

- Revisión de los antecedentes desde el punto de vista jurídico que dicen relación con la propiedad ya sea del loteo en general o de los beneficiarios individualmente según el caso. Estas gestiones pueden consistir en un estudio de título en el Conservador de Bienes Raíces o asesoría y armado completo de postulación a saneamiento de título de dominio ante la Seremi de Bienes Nacionales y la presentación de posibles recursos de reposición ante la misma cartera si la postulación de alguno se encuentra rechazadas.
- Gestionar los certificados de título en trámite ante bienes nacionales si se requieren en alguna observación SUBDERE.
- Gestiones con las unidades jurídicas si se requiere de las instituciones públicas o privadas que formen parte ya de convenios o intervengan en los proyectos de urbanización presentados por el programa.
- Redacción y tramitación de convenios, o de escrituras de servidumbres ya de tránsito o de acueductos, eléctricas y su inscripción conservatoria, si se requieren.
- Orientación legal a familias de Loteos Irregulares sin Resolución Provisoria, que consultan sobre requerimiento del proceso.

**d) Área Social:**

- Aplicar instrumentos de recolección de datos para obtener información del número de familias residentes y caracterización socioeconómica.
- Llevar catastro al interior de la Unidad de Loteos Irregulares, del estado de urbanización de cada villa con resolución provisoria.
- Visita en terreno a todas villas que cuentan con resolución provisoria en los diferentes macrosectores de la comuna para conocer su realidad.
- Levantar informes sociales para apoyar a las villas que postulen proyectos de urbanización, en materia de alumbrado público y proyectos de red de agua potable y alcantarillado.
- Mantener reuniones de trabajo con villas que cumplen requisitos para postular proyectos al Programa de Pavimentación Participativa (apoyo en el levantamiento de información, llenado de carpetas etc.).
- Brindar asistencia social en terreno evaluando casos en manifiesto estado de vulnerabilidad o ingresadas a través de demanda espontánea que soliciten las villas de Loteos Irregulares.
- Coordinar ayudas paliativas con el departamento el Departamento de Ayudas Sociales.
- Participar en reuniones informativas en los diferentes Loteos Irregulares, con otras instancias que trabajan temas a fines, (MINVU, SERVID, CGE, AGUAS ARAUCANIA, AGUAS SAN ISIDRO, Empresas Constructoras de alumbrado público y de urbanizaciones de redes de agua potable, alcantarillado y pavimentación etc.)

- Apoyar a dirigentes en postulación de proyectos a diferentes fuentes de fondos públicos (FONDECOP, Fondo Social Presidente de la República en diferentes materias en beneficio de la comunidad, construcción de sedes comunitarias, mejoramiento de infraestructura comunitaria y espacios públicos, implementación de espacios comunitarios etc.
- Mantener catastro de Loteos Irregulares Sin Resolución Provisoria de la comuna.

**15. PROCESO URBANIZACIÓN.**

Proceso	Responsable	Nº	Actividad
Legal	Abogada	1	Reunión en oficina y terreno en asistencia legal para loteo irregulares en tramitación de su resolución provisoria.
	Abogada	2	Asesoría a usuarios en temas de saneamiento de título e inscripciones conservatorias.
	Abogada	3	Asistencia legal en levantamiento de observaciones de Convenios de transferencia de recursos para diseño en materia de Proyectos de Urbanización de Loteos Irregulares de la comuna de Temuco.
	Abogada	4	Asistencia Legal sobre normativas legales que regulan a los Loteos Irregulares existente en la Chile, (Ley Nº 20.234, 20.562 y actual 20.812. Las cuales establece procedimiento de saneamiento y regularización de loteos)
	Abogada	5	Brinda asesoría legal a los Loteos Irregulares que requieren de inscripción de servidumbre en Conservador de Bienes Raíces.
	Abogada	6	Brinda Asistencia legal para socios de Loteos Irregulares de la comuna de Temuco, en cambio de direcciones en el conservador de bienes raíces.
	Abogada	7	Recopilación de antecedentes legales de Loteos Irregulares con resolución provisoria, para respaldar las postulaciones de los proyectos de urbanización con el fin de contribuir a mejorar las condiciones sociales de las familias residentes en los diversos loteos.
	Abogada	8	Acompaña a dirigentes en reuniones con instancias que favorecen proyectos de urbanización: Empresas Aguas Araucanía, San Isidro, CGE, SUBDERE, DOH, MINVU, SERVIU etc.
	Abogada	9	Diseña y redacta Convenios, servidumbres de acueducto, eléctricas para favorecer a Loteos con Resolución Provisoria con proyectos de urbanización en materia de agua potable, alcantarillado, alumbrado público, con MINVU, SERVIU etc.-

	Abogada	10	Orienta en materia legal sobre la normativa vigente que los guíe en los procesos de regularización a los Loteos Irregulares Sin Resolución Provisoria, con el propósito de mejorar las condiciones sociales y urbanas de las familias residentes en ellos.
SOCIAL	Asistente Social	11	Evalúa Casos Sociales De Familias En Manifiesto Estado De Vulnerabilidad Social De Los Loteos Irregulares Con Y Sin Resolución Provisoria Con El Objeto De Mejorar Las Condiciones De Vidas De Las Familias.
	Asistente Social	12	Levanta Informes Sociales De Todos Los Residentes De Los Loteos Para Postular Proyectos De Urbanización A Fondos Públicos. -
	Asistente Social	13	Revisa Plataforma Rukan para ver situación de vulnerabilidad de las familias de los loteos.
Técnico	Constructor Civil	14	Reúne antecedentes técnicos tales como Plano existente de la villa, plano de loteos aprobado por la DOM, Plano de Loteo Ante proyecto, resoluciones provisorias otorgado por la DOM, factibilidad sanitaria, Título de dominio, información de acción y derecho, avalúo fiscal del terreno, boletas de agua y luz si corresponde, documento de bienes nacionales, fotografía de terreno
	Constructor Civil	15	Acompañamiento técnico a profesional de área social para levantamiento de informes sociales, en materia habitacional.
	Constructor Civil	16	Cubicación para generar y apoyar diferentes proyectos.
	Arquitecto	17	Atiende a usuarios en oficina y terreno en materia de urbanización de los loteos. Sean estos con o sin Resolución provisoria.
	Arquitecto	18	Reúne antecedentes técnicos tales como Plano existente de la villa, plano de loteos aprobado por la DOM, Plano de Loteo Ante proyecto, resoluciones provisorias otorgado por la DOM, factibilidad sanitaria, Título de dominio, información de acción y derecho, avalúo fiscal del terreno, boletas de agua y luz si corresponde, documento de bienes nacionales, fotografía de terreno, antecedentes loteador en terreno de Loteos Irregulares con Resolución Provisoria. -
Técnico	Arquitecto	19	Diseña proyectos de Urbanización de Red de Agua Potable y Alcantarillado.

	Arquitecto	20	Genera Postulación de Proyectos a fondos de Gobierno. Realizar inspecciones técnicas de la ejecución de las obras del o los proyectos. -
	Arquitecto	21	Cumple el papel de supervisor en Ejecución de obras de Convenios de Urbanización existentes y de proyectos.
	Arquitecto	22	Reuniones informativas, inspecciones de obras, levantamiento de necesidades en mejoramiento de calles, basura, y estado de áreas verdes en conjunto con los vecinos residentes en los loteos visitados. -

## 16. DIAGRAMA

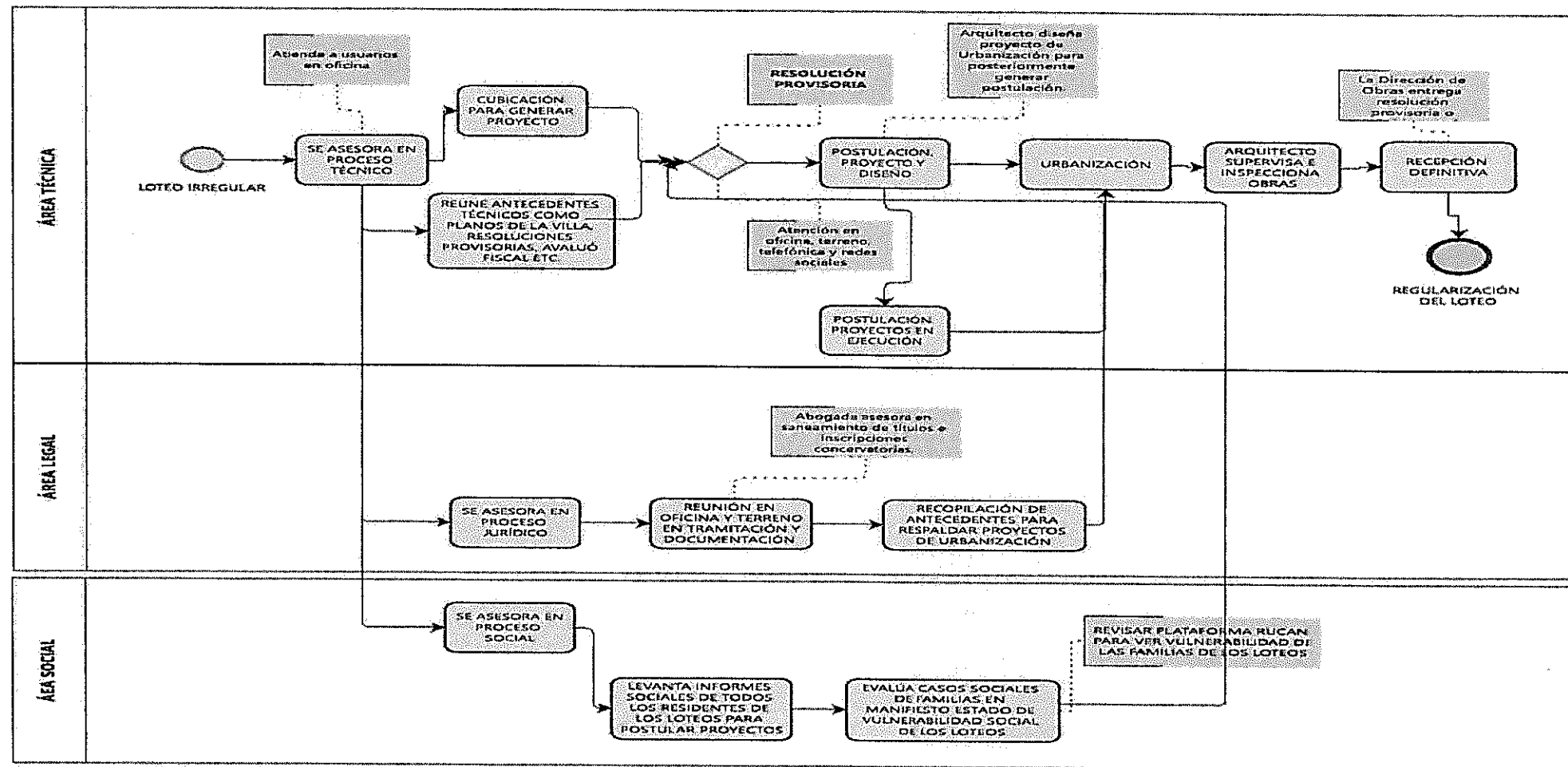


Ilustración 114. DIAGRAMA DE FLUJO: Asesoría Programa Loteos Irregulares