Modifica la ley N° 20.234, que Establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, en materia de requisitos y trámites, y amplía su plazo de vigencia

Boletín N° 12872-14

ANTECEDENTES

La Ley N° 20.234, presentada como moción el 12 de abril de 2007 por los diputados Eugenio Tuma y Rodrigo González , tramitada durante todo el año 2007 y publicada en el Diario Oficial el 5 de enero de 2008, permitió establecer un sistema simple y eficaz de regularización de loteos y campamentos, posibilitando una intervención más efectiva de los organismos públicos en poblaciones y barrios que tienen el carácter de propiedad irregular, favoreciendo con ello a miles de familias de escasos recursos, quienes pudieron incorporarse a diversos programas sociales de urbanización. En efecto, la regularización de los loteos y campamentos, permitió a dichas familias el acceso a proyectos de pavimentación de calles, de instalación de alumbrado público, de construcción de redes de agua potable y de establecimiento de servicios de recolección de basura, además de diversos subsidios estatales.

La Ley N° 20.562, publicada en el Diario Oficial el 25 de enero de 2012, y la Ley N° 20.812, publicada en el Diario Oficial el 30 de enero de 2015, perfeccionaron en diversos aspectos el texto original, prorrogando esta última ley, el procedimiento simplificado de regularización de la Ley Nº 20.234, por el plazo de cinco años, el cual expira el próximo 30 de enero de 2020.

Atendida la próxima expiración del plazo de la Ley N° 20.234, se hace necesario legislar, con el objeto de ampliar el plazo de vigencia de la misma, así como para mejorar algunos aspectos de dicha normativa, a fin de permitir la regularización de los numerosos loteos y campamentos que aún faltan por regularizar en nuestro país.

OBJETO DEL PROYECTO

Se proponen las siguientes modificaciones a la Ley N° 20.234:

1.- Prórroga del plazo de vigencia de la Ley N° 20.234 a 10 años:

Se propone ampliar el plazo de vigencia a 10 años, a contar de la publicación en el Diario Oficial de la ley que se origine en virtud de la presente moción, tiempo que se considera suficiente para permitir un mayor número de recepciones definitivas y parciales de loteos irregulares y campamentos.

2.- Eliminación del requisito de exigencia de estudios de riesgo:

El artículo 2° N° 5 de la Ley N° 20.234, exige la presentación de un estudio de riesgo, en circunstancias que dicha exigencia sólo encarece y retrasa el proceso de regularización.

Se propone eliminar la exigencia de la presentación de estudios de riesgo, ya que, al momento de tramitarse la recepción definitiva, de todas formas, se deberá contar con obras de mitigación.

3.- Reducción de los porcentajes exigidos en relación a los residentes de los loteos y campamentos, para acogerse al procedimiento simplificado de la ley N° 20.234:

El artículo 2 N° 3 de la Ley N° 20.234, establece que para acogerse al procedimiento simplificado de regularización, deben existir residentes en más del 40% de los lotes resultantes del loteo, si éste está ubicado dentro del radio urbano, o un 30 % en los demás casos. Se propone reducir en 30 % el porcentaje de exigencia para los loteos ubicados dentro del radio urbano y en 20 % en los demás casos.

4.- Reducción de los plazos para efectuar la tasación de las viviendas:

El artículo 2 N° 4 de la Ley N° 20.234 establece que las viviendas existentes en el loteo deben tener una tasación máxima de 2.000 unidades de fomento en promedio, calculada conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción fijada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señalando, más adelante, que dicha tasación debe ser efectuada por la Dirección de Obras Municipales en el plazo de sesenta días contados desde la solicitud respectiva tratándose de loteos de inmuebles urbanos, y de noventa días en el caso de inmuebles rurales. Se propone reducir dichos plazos, en cuarenta y cinco días, tratándose inmuebles urbanos, y en sesenta días, en el caso de inmuebles rurales.

5.- Rebaja del porcentaje de interesados que deben suscribir solicitud de regularización:

El artículo 3 letra a) de la Ley N° 20.234 exige que la solicitud de regularización que presenten los particulares debe ser suscrita por los interesados que en su conjunto representen, al menos, el 20% de los derechos en el loteo irregular. Se propone rebajar dicho porcentaje a un 15 %, para facilitar la presentación de la solicitud.

6.- Rebaja del plazo de tenencia material para ser considerado interesado:

El artículo 3 letra a) de la Ley N° 20.234 establece que para efectos de presentar la solicitud de regularización se considerará interesados a las personas que acrediten la tenencia material de los respectivos sitios al 31 de diciembre de 2006. Se propone rebajar dicha exigencia, en el sentido de considerar interesados a las personas que acrediten la tenencia material de sus lotes al 31 de diciembre de 2014, es decir, un plazo de aproximadamente 5 años, con el objeto de facilitar el cumplimiento de este requisito.

7.- Regulación de las observaciones y respuestas en el procedimiento de recepción de los loteos y campamentos:

El actual inciso 1° del artículo 4° de la Ley N° 20.234 sólo se refiere a la posibilidad de aceptación o rechazo de la recepción de un loteo o campamento por parte de la Dirección de Obras Municipales, en circunstancias que, en la práctica, los Directores de Obras han incorporado al procedimiento la formulación de observaciones y respuestas. Se propone regular legalmente dichas instancias, con el objeto de uniformar los criterios de la autoridad administrativa en esta materia.

8.- Regularizar edificaciones existentes o viviendas nuevas realizadas con subsidios del Minvu:

En la actualidad la DDU 314 numeral 6.3. norma la regularización de edificaciones existentes. Sobre este punto, se propone introducir en el inciso 4° del artículo 4° de la Ley N° 20.234 la posibilidad que la Secretaría Regional Ministerial pueda eximir del cumplimiento de requisitos urbanísticos, en caso que, por las características del lote, éstos no puedan ser aplicados.

9.- Posibilidad de realizar modificaciones al proyecto de loteo antes del trámite de recepción definitiva:

Dada la posibilidad de que un proyecto de loteo con recepción provisoria requiera de modificaciones, se propone modificar el inciso 6° del artículo 4° de la Ley N° 20.234, de manera de permitir presentar dichas modificaciones al proyecto, antes del trámite de recepción definitiva.

10.- Introducción del silencio administrativo positivo, en caso de falta de pronunciamiento del Director de Obras.

Los incisos 5° y 7° del artículo 4° de la Ley N° 20.234, establecen que, si expirado el plazo fijado para otorgar la recepción provisoria o la recepción definitiva no hubiere pronunciamiento por escrito del Director de Obras Municipales o éstas hubieren sido denegadas, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Se propone modificar los incisos 5° y 7° del artículo 4°, en el sentido de establecer que expirado el plazo fijado para otorgar la recepción provisoria o la recepción definitiva no hubiere pronunciamiento por escrito del Director de Obras Municipales, éstas se entenderán otorgadas.

11.- Posibilidad de otorgar recepción definitiva en caso de pavimentación parcial, sujeto a ciertas condiciones.

El artículo 4° inciso 8° de la Ley N° 20.234 señala que vencido el plazo de cinco años o su prórroga, en caso que se haya concedido, sin que se hubiere dado cumplimiento a las condiciones exigidas para otorgar la recepción definitiva, caducará por el solo ministerio de la ley la recepción provisoria, y se procederá a hacer efectiva la responsabilidad del loteador y del urbanizador, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Se propone una flexibilización de la norma, en el sentido de establecer que, en el caso que se haya cumplido con, al menos el 50% de la pavimentación del loteo, los Directores de Obras puedan otorgar la recepción definitiva, bajo la condición de que los interesados presenten un proyecto de pavimentación participativa, aprobado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, destinado completar la pavimentación faltante

12.- Condiciones para la constitución y publicidad de las servidumbres:

El artículo 5° de la Ley N° 20.234 señala que, para asegurar el acceso a los servicios básicos, se entenderán constituidas las servidumbres necesarias en favor de los lotes que conforman el predio.

En la práctica, ello genera una dificultad, ya que las Empresas de Servicios Sanitarios solicitan la inscripción de las servidumbres para otorgar la aprobación de los proyectos sanitarios, pero los Conservadores de Bienes Raíces se niegan a inscribir porque los loteos sólo cuentan con recepción provisoria.

Para corregir esta situación, se propone que el artículo 5° señale expresamente que se trata de una servidumbre legal y que el Conservador de Bienes Raíces se encuentra obligado a anotar marginalmente el gravamen, con la sola presentación de la recepción provisoria.

13.- Mantención de las servidumbres en los casos en que se aplique el DL 2695:

El Decreto Ley 2.695, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella, establece en su artículo 16 que los gravámenes y prohibiciones que afectan al predio, al cabo de 2 años, se entienden canceladas por el solo ministerio de la ley.

Con el objeto de resguardar las servidumbres constituidas bajo la Ley N° 20.234, se propone establecer que dichas servidumbres no se entenderán canceladas por el transcurso de los 2 años que señala el artículo 16 del Decreto ley 2.695.

14.- Definición de la recepción definitiva parcial:

El artículo 6° de la Ley N° 20.234 no define en que consiste la recepción definitiva parcial. En la práctica, se ha venido aplicando la definición contenida en la Circular Ord. N° 214 (DDU 314) numeral 7.2., por lo que se propone definirlo en la ley.

15.- Ampliación de los casos de aplicación de la Ley N° 20.234:

La Ley N° 20.234 sólo se aplica en la actualidad a los loteos irregulares y campamentos regulados por la Ley N° 16.741, de 1968, que establece normas para saneamiento de títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular, en circunstancias que existen otros loteos y campamentos que carecen de obras de urbanización, pero que están regidos por otros cuerpos legales. En este sentido, se propone incorporar los loteos y campamentos regulados por el Decreto Ley 2.833, de 1979, que simplifica trámites de transferencia de dominio y constitución de gravámenes y prohibiciones en sitios ubicados en poblaciones de propiedad de los servicios de vivienda y urbanización; los loteos y campamentos regidos por la Ley N° 16.282, que fija disposiciones para casos de sismos o catástrofes, establece normas para la reconstrucción de la zona afectada por el sismo de 28 de marzo de 1965 y modifica la Ley N° 16.250; y los loteos y campamentos regulados por la Ley N° 18.138, que faculta a las municipalidades para desarrollar programas de construcción de viviendas e infraestructuras sanitarias. Con este objeto, se propone modificar los artículos 3° letra a), 6° inciso 1° y 7° inciso 1°.

16.- Alzamiento del loteo irregular afecto a la Ley N° 16.741:

El artículo 8° de la Ley N° 20.234 señala que en los casos a que se refieren los artículos 6° y 7° de esta ley, una vez otorgada la recepción definitiva, total o parcial, ésta deberá anotarse al margen de la inscripción de dominio de los respectivos lotes y el Servicio de Vivienda y Urbanización requerirá el alzamiento de los gravámenes y prohibiciones a que pudieren encontrarse afectos en virtud de la Ley N° 16.741.

La actual redacción del artículo 8° parece sugerir que bastaría contar con urbanización suficiente, es decir, tenga o no ejecutadas las obras de pavimentación, para alzar completamente el embargo y la condición de irregularidad en el Conservador de Bienes Raíces.

Se propone explicitar la intención del legislador, señalando que una vez que se realice la anotación marginal, se entenderá alzado el embargo y la condición de irregularidad, bastando con informar al tribunal que se realizó el alzamiento en virtud de la Ley N° 20.234, debiendo rendir cuenta de los fondos administrados y de los loteos transferidos, procediendo el tribunal a cerrar la causa del loteo.

17.- Incorporación de los Servicios de Vivienda y Urbanización como titulares en la tramitación de los Convenios de Ampliación de Territorio Operacional con las empresas sanitarias:

El artículo 9° de la Ley N° 20.234, señala que le corresponde a las municipalidades la tramitación de los Convenios de Ampliación de Territorio Operacional, con las empresas sanitarias. Se propone modificar el inciso 5° del artículo 9°, con el objeto de incorporar a los Servicios de Vivienda y Urbanización en esta función, con el objeto de reducir los tiempos de tramitación.

18.- Gratuidad de los Certificados de Informes Previos:

Como consecuencia del cobro de dichos certificados por parte de algunos municipios, se propone agregar un nuevo artículo 14, con el objeto de establecer de manera expresa que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y los Servicios de Vivienda y Urbanización se encuentran exentos del pago de derechos respecto de los Certificados de informaciones Previas.

19.- Regulación especial de las normas sobre accesibilidad universal.

Existen ciertos territorios en que, por su particular topografía, como ocurre en Valparaíso o Viña del Mar, resulta imposible dar cumplimiento estricto a las normas de accesibilidad universal.

Se propone agregar un nuevo artículo 15, con el objeto de establecer que, en casos fundados, se apliquen parcialmente las normas sobre accesibilidad universal.

20. Recursos para que el Ministerio de Vivienda pueda cumplir y ejecutar las acciones y medidas planteadas en el Proyecto.

Su propone agregar un artículo transitorio, con el objeto que el Ministerio de la Vivienda, a través de los servicios de Vivienda y Urbanismo o las Secretarías Regionales Ministeriales pueda disponer de los recursos necesarios para ejecutar las acciones y cumplir con las medidas señaladas en este proyecto de ley.

Este proyecto de ley ha sido elaborado sobre la base de un completo análisis de la Ley N° 20.234, así como de una propuesta de modificaciones aportada por el Servicio de Vivienda y Urbanismo de la Quinta Región en base a su experiencia.

En consecuencia, los diputados firmantes presentan el siguiente:

PROYECTO DE LEY

MODIFICA LEY Nº 20.234 QUE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS, Y AMPLÍA SU PLAZO DE VIGENCIA.

"Artículo 1°.- Prorrógase por el plazo de diez años, a contar de la entrada en vigencia de la presente ley, el procedimiento simplificado de regularización a que se refiere el artículo 1º de la ley Nº 20.234.

Artículo 2°.- Introdúcense, en la Ley Nº 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, las siguientes modificaciones:

1.-En el artículo 2°:
Sustitúyase en el número 3, el guarismo “40%” por “30%” y el guarismo “30%” por “20%”

Sustitúyase en el número 4, el vocablo “sesenta” por “cuarenta y cinco” y el vocablo “noventa” por “sesenta”

Sustitúyase en el número 5, la frase “se podrá solicitar su regularización siempre que se acompañe un estudio de riesgo que determine las obras que deben ejecutarse para mitigarlo y permitir su utilización” por la expresión “se podrán regularizar siempre que se ejecuten las obras de mitigación que fuesen necesarias para permitir su utilización”

Elimínese en el número 5, la frase “para la elaboración de los referidos estudios y”

2.-En el artículo 3° letra a):
Sustitúyase el guarismo “20%” por ”15%” y el año “2006” por “2014”

Reemplázase la referencia “conforme a la ley N° 16.741” por “conforme a la ley N° 16.741, el decreto ley N° 2.833, la ley N° 16.282 y la ley N° 18.138”

3.-En el artículo 4°:

Agréguese en el inciso 1°, después del punto final, la siguiente expresión:
"La Dirección de Obras Municipales podrá formular observaciones, dentro del plazo de sesenta días, con el objeto de exigir correcciones o antecedentes faltantes. Una vez ingresadas las correcciones o los antecedentes faltantes, la Dirección de Obras tendrá el plazo de treinta días para aprobar o denegar la recepción provisoria o definitiva."

Agréguese en el inciso 4°, después de la frase "Asimismo, esta Secretaría Regional Ministerial, por razones fundadas, podrá eximir al loteo de la obligación de cesiones contempladas en la mencionada Ley General de Urbanismo y Construcciones.", la frase " Dicha Secretaría Regional Ministerial, tratándose de la regularización de edificaciones existentes o viviendas nuevas financiadas con subsidios Minvu, podrá eximir del cumplimiento de algunos requisitos urbanísticos, en caso que, por las condiciones del lote, no puedan ser aplicadas."

Sustitúyase en el inciso 5° la frase "Si expirado el plazo fijado en el inciso primero no hubiere pronunciamiento por escrito del Director de Obras Municipales, o la recepción provisoria o definitiva del loteo, según corresponda, fuere denegada, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo." por la frase "Si expirado el plazo fijado en el inciso primero no hubiere pronunciamiento por escrito del Director de Obras Municipales, la recepción provisoria o definitiva se entenderán otorgadas por el solo ministerio de la ley. Si la recepción provisoria o definitiva del loteo, según corresponda, fuere denegada, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo."

Sustitúyase en el inciso 7° la frase "Si expirado este plazo no hubiere pronunciamiento por escrito del Director de Obras Municipales, o la recepción definitiva del loteo fuere denegada, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sujetándose al procedimiento señalado en el inciso quinto." Por la frase "Si expirado este plazo no hubiere pronunciamiento por escrito del Director de Obras Municipales, la recepción definitiva se entenderá otorgada por el solo ministerio de la ley. Si la recepción definitiva del loteo fuere denegada, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sujetándose al procedimiento señalado en el inciso quinto."

Agréguese en el inciso 6°, después del punto final, la siguiente expresión:
"En todo caso, si un proyecto de loteo con recepción provisoria requiere de modificaciones, se podrán presentar éstas, antes del trámite de recepción definitiva."

Agréguese en el inciso 8°, después del punto final, la siguiente expresión:
"Con todo, en el caso que se haya cumplido con, al menos el 50% de la pavimentación del loteo, los Directores de Obras podrán otorgar la recepción definitiva, bajo la condición de que los interesados presenten un proyecto de pavimentación participativa, aprobado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, destinado a completar la pavimentación faltante, otorgándose a éste, prioridad en el más próximo concurso."

4.- En el artículo 5°:
Agréguese, después del punto final, la siguiente expresión:
"Dichas servidumbres tendrán el carácter de legales, debiendo el Conservador de Bienes Raíces anotar marginalmente el gravamen, con la sola presentación de la recepción provisoria. Las servidumbres no se entenderán canceladas por el transcurso de los dos años que señala el artículo 16 del Decreto Ley 2.695.

5.- En el artículo 6º:
Reemplázase en el inciso primero la referencia "con la ley N° 16.741" por "con la ley N° 16.741, el decreto ley N° 2.833, la ley N° 16.282 y la ley N° 18.138"

Agréguese, después del inciso 2°, el siguiente inciso 3°, nuevo:
"La recepción definitiva parcial procederá cuando una parte del loteo pueda habilitarse de manera independiente, debido a que se han ejecutado las respectivas obras de urbanización, debiendo aplicarse la regla general contenida en el inciso primero del artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

6.-En el artículo 7°:

Reemplázase la referencia "a la ley N° 16.741" por "a la ley N° 16.741, el decreto ley N° 2.833, la ley N° 16.282 y la ley N° 18.138"

7.- En el artículo 8°:
Agréguese, después del punto final, la siguiente expresión:
"Una vez que se realice la anotación marginal, se entenderá alzado el embargo y la condición de irregularidad, bastando con informar al tribunal que se realizó el alzamiento en virtud de la Ley N° 20.234, debiendo rendirse cuenta de los fondos administrados y de los loteos transferidos, procediendo el tribunal a cerrar la causa del loteo."

~~7.- En el artículo 9°:~~

~~Agréguese en el inciso 5°, después del punto final, la siguiente frase:~~
~~"Los Servicios de Vivienda y Urbanización también podrán celebrar dichos convenios con las empresas sanitarias, con este mismo objeto."~~

-

~~8.- Agréguese el artículo 14, nuevo, del siguiente tenor:~~

~~"El Ministerio de Vivienda y Urbanismo y los Servicios de Vivienda y Urbanización estarán exentos del pago de derechos respecto de los Certificados de informaciones Previas."~~

7.- Agréguese el artículo 15, nuevo, del siguiente tenor:

"La Secretaría Regional Ministerial, podrá eximir, en casos fundados, el cumplimiento de las normas de accesibilidad universal, cuando resulte imposible o muy difícil su aplicación, dada la ubicación geográfica del loteo o campamento."

~~ARTICULO TRANSITORIO :~~

~~Durante el período de vigencia de esta Ley el Ministerio de Vivienda podrá disponer los recursos necesarios a través de sus fondos propios o incorporando una glosa a las correspondientes Leyes anuales de presupuesto para dar cumplimiento a las acciones y medidas necesarias que permitan completar en todas las comunas y regiones de Chile los procesos de regularización que permitan dejar saneados los loteos irregulares en sus más variadas formas de manera integral y definitiva.~~

RODRIGO GONZÁLEZ TORRES
Diputado