Modifica la ley N°20.234, que Establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, en materia de requisitos, causales y modalidades aplicables, y prorroga su vigencia

Boletín N° 12871-14

I.- IDEAS GENERALES.

En el contexto de la pérdida de vigencia de la Ley N°20.234, que "Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos", con fecha 30 de enero de 2020, se hace necesaria la prórroga de la vigencia de la misma, junto con la introducción de algunas modificaciones que son necesarias para hacer más eficaz el cumplimiento de su objetivo. Dada su connotación territorial, es preciso extender su aplicación a otros territorios con características similares a los ya regulados. Es el caso de asentamientos irregulares en aplicación de las Leyes N°16.282 y N° 18.138, y bajo los Decretos Leyes N° 2.833 y N° 2.695. Todos coinciden en que cuentan con una población vulnerable, principalmente dado a que en la mayoría de los casos no cuentan con la totalidad de las obras de urbanización, lo cual imposibilita su recepción por las Direcciones de Obras Municipales y dificulta la libre circulación de los bienes.

Deberíamos hablar de un "ASENTAMIENTO IRREGULAR" cuando su conformación se caracteriza por la precariedad urbana determinada por la existencia de viviendas sin los servicios sanitarios y de urbanización acordes con la satisfacción de necesidades básicas indispensables para la vida y dignidad humana, esto debido a diversos factores, como son: la sensación de inseguridad habitacional, sanitaria y social, la segregación, la ocupación en áreas periféricas y muchas veces en zonas de riesgo, la insuficiencia en conectividad vial y servicios de transporte público.

Es así, que históricamente el Estado de Chile ha desarrollado una amplia variedad de políticas públicas en aras de atender de mayor o menor manera la situación de irregularidad, de pobreza, y de carencia

habitacional. Esta precariedad urbana a la cual nos referimos, no sólo se presenta en loteos irregulares normados por la Ley N°16.741 ni en los campamentos, los cuales ya están regulados, aunque en forma insuficiente en la normativa actual, sino también en territorios regulados por la normativa descrita en el párrafo primero. Hablamos de los territorios bajo la Ley de Sismos y Catástrofes, de la Ley de Programas de Construcción de Viviendas e Infraestructuras Sanitarias, de la pequeña propiedad raíz regularizada a través del Ministerio de Bienes Nacionales y de las conocidas como Poblaciones SERVIU DL N°2.833.

El espíritu de las modificaciones va en el sentido de solucionar los problemas que se generan en el territorio cuando se superponen la aplicación de las normativas ya descritas, sobre un mismo territorio o loteo ya recepcionado, en el cual se han generado y enajenado lotes, vialidades y áreas verdes, las cuales podrían o no constituir Bienes Nacionales de Uso Público, dependiendo de cada caso.

En este sentido, el Informe de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados de fecha 4 de julio de 2007, señaló en su momento que: *"La diferencia entre ser propietario de un predio regularizado o el poseedor de uno que no cuenta con esa calidad son notables. Así, por ejemplo, el propietario de un sitio regularizado puede tener acceso a los subsidios habitacionales del Servicio de Vivienda y Urbanización; puede acceder a créditos en bancos u organismos financieros; adquiere mayor valor el inmueble regularizado, porque sin títulos sólo se transfieren los derechos que eventualmente se tengan, los que tienen un valor mínimo; si ha regularizado tiene incentivos para efectuar mejoras en el bien raíz propio; puede vender su propiedad a un valor real, por lo mismo adquiere movilidad; y, por último, el beneficiario y su familia adquieren la seguridad jurídica de ser legalmente propietarios del inmueble regularizado."* Nos parece acertada la conclusión de este informe, dado que la frustración social que

se genera en los habitantes de asentamientos irregulares con un título de dominio en su poder, pero sin la debida urbanización y, por lo tanto, sin poder obtener el permiso y recepción del loteo por parte de la Dirección de Obras Municipales, determina también la imposibilidad de construir su propia vivienda cumpliendo con las normas establecidas para tal efecto, ya que nunca podrá obtener el permiso y la recepción municipal de esa vivienda, mientras no se recepcione previamente el loteo. Por otra parte, el no contar con recursos propios para urbanizar, mantiene una situación de precariedad urbana y mala calidad de vida de los integrantes del barrio.

Desde la promulgación de la ley en el año 2008 hasta hoy, se ha avanzado a paso muy lento en la obtención de permisos y recepciones municipales de loteos irregulares, permitiendo, en la minoría de los casos, optar a programas de urbanización a través de recursos públicos. Sin embargo, en la mayoría de los casos ha resultado imposible obtener permiso y la correspondiente recepción, sea esta definitiva o provisoria, por no disponer el Estado de los recursos económicos suficientes para efectuar los diseños y ejecución de las obras de urbanización, como tampoco para llevar a cabo los estudios previos que son necesarios tales como: levantamientos topográficos, estudios de títulos, constitución de servidumbres, inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces, entre otros. Por lo anterior, es necesario agilizar los procesos legales, administrativos y disponer de los recursos necesarios tanto para la tramitación y las inversiones necesarias en obras de urbanización, con el fin de evitar que pasen otros diez años de vigencia de la ley, sin que hayamos avanzado significativamente en solucionar un problema real que afecta a miles de familias en nuestro país desde hace muchos años.

Lamentablemente en Chile pareciera no haber un conocimiento significativo y profundo de esta situación territorial. A modo de ejemplo, en la región de Valparaíso se ha constatado un universo cercano a 320

asentamientos irregulares de diversas magnitudes ubicados principalmente en las áreas urbanas, de ese universo, más del 60% aún no ha sido abordado, existiendo la certeza que faltan obras de urbanización.

Sólo en la cuidad de Viña del Mar, existen 35 loteos irregulares, 28 loteos efectuados a través del DL N°2.833, 29 loteos aprobados a través de la Ley de Sismos, lo que representa cerca de 19.000 familias viviendo en ellos. Además, 17 de las 36 comunas continentales de la Región de Valparaíso, cuentan en su territorio con uno o más loteos irregulares, contabilizándose más de 10.000 familias viviendo en campamentos, 26.500 en loteos irregulares y 7.000 en los denominados loteos del DL N°2.833. Del mismo modo, en la en la Región de la Araucanía existen 97 loteos irregulares en los cuales viven un total aproximado de 13.000 familias.

En los 10 años de vigencia de la ley, los Servicios de Vivienda y Urbanización, en conjunto con la comunidad organizada han avanzado en recepcionar loteos bajo la Ley N°20.234, en la medida que los recursos lo han permitido. Si bien se ha avanzado, el tiempo será siempre insuficiente en el entendido que, los procesos de urbanización superan ampliamente el plazo establecido por la normativa. Nuestras Direcciones de Obras Municipales hoy no cuentan con unidades con dedicación exclusiva para la revisión de expedientes de los loteos, ni tampoco para la elaboración de iniciativas de inversión posterior a la obtención de la recepción provisoria. Por otra parte, es preciso contar con una línea presupuestaria directa que vaya en pos de urbanizar asentamientos precarios en donde la población cuente con al menos un 60% de vulnerabilidad social acreditada.

II.- CONSIDERANDO.

Que, la ley N°20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos tiene vigencia hasta el 30 de enero del 2020, se hace imprescindible prorrogarla, junto con la introducción de algunas modificaciones, en el entendido de que es obligación del Estado otorgarles a sus ciudadanos el bienestar social y material y por ende, establecer una política habitacional coherente a los requerimientos de las personas.

III.- CONTENIDO DEL PROYECTO.

De acuerdo a lo indicado, la presente iniciativa tiene no sólo por objeto prorrogar la vigencia de la ley 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, sino que también de avanzar en perfeccionar los procesos para hacer más expedita las tramitaciones asociadas a ella. La idea es avanzar en: ampliación de territorio de intervención, en dotar de mejores herramientas de publicidad a los Conservadores de Bienes Raíces y especificar los procesos administrativos sobre recepciones municipales.

IV.- PROYECTO DE LEY.

Artículo Único: modificase la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el siguiente sentido:

1) Reemplázase el artículo 1° por el siguiente:

"Artículo 1°.- Los Asentamientos Irregulares emplazados en aéreas urbanas o de extensión urbana excluyendo aquellos emplazados en zonas cuyo destino sea equipamiento comunitario, áreas verdes, vialidad recibida o proyectada según lo establecido en los Instrumentos de Planificación Territorial, que a la fecha de publicación de esta ley no

cuenten con el permiso o recepción de loteo de las respectivas Direcciones de Obras Municipales y que cumplan además, con los requisitos que en ésta ley se establecen, podrán, durante su vigencia, acogerse por una sola vez al procedimiento simplificado de regularización del loteo.

Se entenderán por Asentamientos Irregulares, para efectos de esta ley, los campamentos bajo estrategia de radicación vía urbanización y los loteos regulados bajo las leyes N°16.741, N°16.282, N°18.138 y los Decretos Leyes N° 2.833 y 2.695.

También podrán acogerse a dicho procedimiento simplificado, los loteos bajo las leyes N°16.282 y N°18.138, en el entendido que en dichos casos la aprobación ya se produjo mediante un decreto alcaldicio."

2) Modifíquese el artículo 2° de la siguiente forma:

a) En el inciso primero reemplácese la frase "los loteos que se encuentren en situación de irregularidad" por "los Asentamientos Irregulares y loteos de conformidad a lo señalado en el artículo anterior".

b) Reemplácese en el numeral 1, la expresión "Programa de Campamentos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo", por "Programa de Asentamientos Precarios, u otro programa que lo suceda en el futuro y cuya estrategia de radicación sea exclusivamente de urbanización".

c) Se agrega numeral 2.

"Aquellos loteos acogidos a la Ley N°16.741 o que hayan sido modificado por Decreto Ley N°2.695 y Decreto Ley N°2.833.

Para los casos de las leyes N°16.282 y N°18.138 que cuenten con decreto alcaldicio de aprobación, se reconocerá dicha aprobación por el Director de Obras Municipales por sobre las posteriores modificaciones legales."

d) Modifíquese el actual numeral 2 que pasa a ser 3, quedando de la siguiente manera:

"Que no tengan permiso o recepción de loteo, salvo el caso de aquellos loteos aprobados bajos las leyes N°16.282 y N°18.138, sobre los cuales se hayan ejecutados modificaciones a través de la ley 16.741 o de los Decretos Leyes N°2.833 y N°2.695."

e) Modifíquese el actual 3 que pasa a ser 4 de la siguiente manera: "Que en más del 90% de los lotes resultantes del asentamiento irregular existan residentes permanentes. En los casos restantes se podrán redestinar los lotes que no cuenten con título debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo."

f) En el numeral 4 que pasa a ser 5, se incorpora inciso segundo: - "Este requisito no será aplicable en los casos de campamentos cuyos habitantes integren un grupo familiar que esté dentro del 60% más vulnerable, de acuerdo al Registro Social de Hogares u otro instrumento de medición que lo reemplace en el futuro."

g) Reemplácese en el inciso segundo del numeral 4, que pasa a ser inciso tercero del numeral 5 el comienzo del inciso por el siguiente: "El Plano del loteo que se ingrese a la Dirección de Obras Municipales, en virtud de la presente ley, deberá indicar los lotes que se encuentren edificados, señalando en cada caso, el número aproximado de metros construidos y el destino de las edificaciones.", antes del punto seguido que comienza con la siguiente frase "En ningún caso …".

h) Se elimina el inciso tercero del numeral 4.

i) En el último inciso, se elimina la frase "financiado por dicho servicio."

j) En el numeral 5 que pasa a ser 6, se reemplaza el inciso segundo por el siguiente:

"Dicho requisito deberá verificarse al momento de la presentación del expediente de la recepción definitiva, ya que el loteo deberá contar con las obras de mitigación ejecutadas y refrendadas por el profesional pertinente, siempre que se trate de zonas de riesgo definidas en los instrumentos de planificación. En el caso de zonas de protección como alta tensión, acueductos u otros, no se podrá someter a la regularización a través de esta ley"

k) El inciso tercero del numeral 5 pasa a ser el inciso tercero del numeral 6, quedado de la siguiente manera: "Los Asentamientos Irregulares emplazados en áreas de riesgo podrán postular a recursos de organismos públicos para la elaboración de estudios y ejecución de las obras de mitigación que permitan obtener la recepción por parte de la Dirección de Obras Municipales".

l) El numeral 6 pasa a ser 7 y se reemplaza en el inciso segundo la palabra "loteos" por "asentamientos".

3) En el artículo 3°, a) se reemplaza la letra a) por la siguiente:

a) "Formulario único del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, suscrito por los interesados que en su conjunto representen, al menos, el 20% de los residentes permanentes del Asentamiento Irregular o Loteo, en que se explique el origen de la conformación del Asentamiento Irregular, señalando cómo se constituyó éste; las razones por las cuales no cuenta con permiso o recepción municipal, o las razones por las cuales pese a tener recepción por las leyes 16.282 o 18.138 deben ser modificados. Para estos efectos se considerará interesados a las personas que acrediten la

tenencia material de los respectivos sitios al 31 de diciembre de 2006, por medios fidedignos tales como título de dominio, comprobantes de pago de cuentas de servicios, certificado de residencia emitido por la junta de vecinos, Carabineros, u otras organizaciones comunitarias o autoridades de la localidad.

También se considerará interesados a los campamentos que formen parte del catastro que atiende el Programa de Asentamientos Precarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Asimismo, se considerará interesados a los comités de vivienda u organizaciones comunitarias constituidas en el loteo, con facultades suficientes y que representen, al menos, el porcentaje de derechos señalado.

A su vez, podrá solicitarse la regularización por los Servicios de Vivienda y Urbanización, en los casos de otros asentamientos irregulares señalados en esta ley."

b) Se reemplaza la letra b) del artículo 3° por la siguiente:

b) "Plano del loteo suscrito por un profesional competente de aquellos a que se refiere el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el decreto con fuerza de ley Nº 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico, a una escala adecuada, que grafique la forma como se accede a él, las vialidades, el número de lotes incluidos con sus respectivas superficies y dimensiones, y a qué título ocupan el respectivo predio, los lotes cuyo destino sea área verde y equipamiento comunitario, las viviendas existentes y su superficie. Se excluirán de dicho levantamiento topográfico los loteos que hayan sido enajenados mediante la Ley N° 16.741, Decreto Ley N°2.833, Ley N°16.282 y Decreto Ley N° 2.695."

c) Se incorpora la letra d):

“d) Declaración jurada simple del propietario o el representante legal, manifestando su voluntad de cesión de las vialidades y áreas verdes resultantes del loteo.”

4) Modifíquese el artículo 4° por el siguiente:

a) En el inciso primero se reemplaza la frase “salvo que éste cumpla con las condiciones establecidas” por “salvo que existan observaciones o éste cumpla con las condiciones establecidas.”

b) En el inciso primero después del punto aparte que pasa a ser punto y seguido se incorpora lo siguiente: “En el caso de haber observaciones al proyecto de loteo, el interesado tendrá un plazo de treinta días corridos para subsanarlas y la Dirección de Obras Municipales, tendrá un plazo de quince días corridos para otorgar la recepción provisoria del loteo, salvo que deba otorgar la recepción definitiva de acuerdo a lo señalado.”

c) En el inciso segundo el punto aparte pasa a ser punto y seguido y se agrega lo siguiente: “En el caso que el proyecto de loteo haya sufrido modificaciones posteriores a la recepción provisoria durante la ejecución de las obras, antes de la solicitud de la recepción definitiva, se deberá reingresar el plano de loteo para su revisión y la Dirección de Obras Municipales tendrá quince días corridos para emitir un pronunciamiento.”

d) En el inciso quinto en su parte final, donde dice “otorgará la referida recepción provisoria o definitiva, según corresponda” se reemplaza por lo siguiente: “otorgará la referida recepción provisoria o definitiva total o parcial, según corresponda”

e) Se reemplaza el inciso sexto por el siguiente:

"Una vez obtenida la recepción provisoria del loteo, el interesado deberá cumplir, dentro del plazo de cinco años, renovable por el solo ministerio de la ley por igual período. De igual manera se podrá realizar recepciones definitivas parciales para este tipo de casos, tal como lo contempla la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, con el fin de dar libre circulación a los bienes, hasta el cumplimiento de las condiciones de urbanización faltantes para obtener la recepción definitiva total. Para ello, el Director de Obras deberá dejar la constancia correspondiente en el certificado de recepción. Asimismo, en este certificado deberá quedar constancia expresa de la prohibición de enajenar, ceder o transferir a cualquier título los sitios del loteo, mientras no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización pendientes de acuerdo a los artículos 129 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Con todo, la Dirección de Obras Municipales solo, y en casos excepcionales, podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización garantizada, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones por el monto total de las obras de urbanización pendientes, o bien, previa exhibición de los actos administrativos que aprueben el financiamiento estatal para la ejecución de las obras de urbanización o saneamiento o de los convenios referidos en el artículo 9 de dicha ley."

f) Se reemplaza el inciso octavo por el siguiente:

"Vencido el plazo de cinco años a que se refiere este artículo o su prórroga, en caso en 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 podrá otorgarse la recepción definitiva parcial, respecto de la parte del loteo que esté completamente urbanizada según el artículo 6 de esta ley.
Junto con ello, en caso que venza el plazo señalado y su prórroga, y que no se haya otorgado la recepción definitiva, total o parcial, 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 Construcciones, salvo aquellos loteos acogidos a la Ley N°16.741, la cual, ya contempla la sanción al loteador mediante el embargo total del dominio a través de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, del Decreto Supremo de declaración del loteo en situación irregular."

g) En el inciso noveno el punto aparte pasa a ser punto y seguido y se agrega lo siguiente: "Para el caso de lotes resultantes de una intervención de urbanización en campamentos, se tendrá en consideración que deberán cumplir con la superficie mínima predial del Instrumento de Planificación Territorial con el fin de, en un futuro, poder regularizar las edificaciones de acuerdo a las condiciones urbanísticas y la aplicación de los Programas Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo."

h) En el inciso décimo se intercala después de la expresión "Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, y antes de "sin que le sea exigible", la siguiente frase "o bien, conforme a las normas especiales que les fueren aplicables y estuvieren vigentes, teniendo presente la salvedad establecida en el inciso tercero respecto del uso de suelo y"

5) Agrégase en el artículo 5° los siguientes incisos segundo, tercero, cuarto y quinto, nuevos:

"Esta servidumbre se entenderá constituida por el sólo ministerio de la ley y el Conservador de Bienes Raíces respectivo, se encontrará obligado

por razones de publicidad a anotar marginalmente el gravamen, con la sola presentación del certificado de recepción provisoria y proyecto sanitario aprobado por la empresa sanitaria donde conste la servidumbre en cuestión.

Las servidumbres legales constituidas bajo esta ley, no se cancelarán por el transcurso del tiempo establecido en el Decreto Ley N°2.695.

Por su parte, en los casos en que existan obras sanitarias, eléctricas o de iluminación pública ejecutadas, en proceso de ejecución o con financiamiento aprobado, y que, por razones de naturaleza ajenas a las empresas de servicios, no se haya materializado la recepción definitiva del loteo, y con motivo de permitir el acceso de las familias a los servicios de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública, no se eliminaran las servidumbres que permiten la conexión a estos servicios a menos que se modifique el trazado de las redes mediante por un nuevo diseño aprobado por la empresa sanitaria respectiva.

Con el objeto de obtener la recepción definitiva parcial o total, en el caso de lotes privados en que se haya aplicado la Ley N°18.138 u otra normativa relacionada con Asentamientos Irregulares, descritos en el artículo primero de la presente ley, y en que el propietario se negare a constituir servidumbre de paso para ejecutar o regularizar redes sanitarias, el Serviu podrá ejercer facultades expropiatorias, siempre que exista un diseño de ingeniería de detalle, aprobado por la empresa sanitaria correspondiente, que dé cuenta del trazado de la red y de las servidumbres necesarias."

6) Modifíquese el artículo 6° de la siguiente forma:

a) Reemplázase el inciso primero por el siguiente:

“Tratándose de Asentamientos Irregulares que, en su totalidad o parte de los mismos cuenten con urbanización suficiente, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá solicitar la recepción definitiva, parcial o total.”

b) Modifiquese en el inciso segundo la frase “del presente artículo” por “la presente ley”

7) Modifíquese el artículo 7 de la siguiente forma:

a) Reemplácese la frase “Tratándose de loteos declarados en situación irregular en conformidad a la ley N° 16.741” por “Tratándose de los Asentamientos Irregulares de conformidad al artículo 1° de la presente ley”.

b) Incorpórese el artículo 7°(bis):

“Artículo 7° (bis).- Para efectos, de la presente ley, se entenderá por recepción definitiva parcial, aquella que se otorga cuando una parte del loteo puede habilitarse de manera independiente, porque se han ejecutado las respectivas obras de urbanización.”

8) Modifíquese el artículo 8° en lo siguiente:

a) Se reemplaza la frase “En los casos a que se refiere los artículos 6 y 7 de esta ley” por “Sólo en los casos de los loteos irregulares de la Ley N°16.741,”

b) El punto aparte pasa ser punto y seguido, incorporándose lo siguiente “Una vez que se realice la anotación marginal establecida en este artículo, bastará con informar al Tribunal que se realizó el alzamiento en virtud de esta Ley. Junto con ello, se deberá rendir cuenta de los fondos administrados y de los lotes transferidos. Con ello, el tribunal procederá a

cerrar la causa del loteo, sin embargo, el alzamiento se entenderá realizado desde la anotación marginal previa que realice el Conservador de Bienes Raíces respectivo."

9) Agrégase un artículo 14 nuevo, del siguiente tenor:

"Artículo 14.- Respecto a la accesibilidad universal, en casos fundados y excepcionales, es necesario que se pueda buscar una alternativa de regularización acorde con la topografía. En otros casos, cuando no existe una alternativa viable, se deberá eximir a las Municipalidades y a los Servicios de Vivienda y Urbanización o su sucesor legal, del cumplimiento de dichas exigencias, siempre que se presenten los antecedentes fundados del caso y que, con posterioridad a la recepción provisoria, se desarrollen los estudios de especialidades e ingeniería de detalles respectivos."

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO: Prorróguese la vigencia de la ley N° 20.234 por el plazo de 10 años desde su entrada en vigencia.

ARTICULO SEGUNDO: Los casos que cuenten con recepción provisoria previa al 30 de enero de 2020 y que a esa fecha no alcanzaren a ser recepcionados definitivamente, se entenderá que el plazo ha sido prorrogado con la vigencia de esta ley.

Osvaldo Urrutia S.
Diputado