Establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos
Boletín N° 4981-14

Vistos:

Los artículos 63 y 65 de la Constitución Política de la República; La ley ND 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional; La ley N°16.741, sobre propiedad irregular; El DFL 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones; El Reglamento de la H. Cámara de Diputados.

Considerando:

1.- La existencia en nuestro país de una gran cantidad de loteos, muchos de ellos poseen la calidad de irregulares, los cuales de acuerdo a la definición del Instituto de Vivienda de la Universidad de Chile (INVI) son aquellos que son una solución habitacional de origen particular, con problemas de saneamiento legal y/o de servicios básicos, considerando en esta categoría a las poblaciones informales instaladas al interior de terrenos fiscales o municipales, con problemas de saneamiento legal y las poblaciones que teniendo título de dominio a favor de los residentes, carecen del conjunto de servicios básicos y son calificadas por los organismos regionales respectivos (Intendencias, SEREMIS, SERVIU) como casos de extrema marginalidad habitacional.

2.- Los mal llamados "loteos brujos" existen en todo el país. En cada provincia existen decenas de ellos y, por años sus dirigentes han recorrido municipios, oficinas Serviu, seremis de vivienda y bienes nacionales, planteando también a diversas autoridades la búsqueda de una solución a estas poblaciones que reúnen a decenas de miles de familias, que se encuentran en una situación irregular, por carecer de títulos de dominio y por no tener urbanización: calles, alumbrado público, agua potable, servicios de recolección de basura, pavimentación y menos el acceso a subsidios del Estado.

3.- Esta irregularidad se ha producido porque muchas familias, en su desesperación por no tener una vivienda, compraron a loteadores inescrupulosos sólo acciones y derechos sobre un sitio que no cumplía con los requisitos que la ley que exige antes de subdividir y vender, ya que hay que urbanizar los terrenos previamente, por ende como no se entregaban con calles, agua potable, electrificación y alcantarillado se vendían más baratas. Una situación similar se presentaba con la venta de terrenos que estaban considerados propiedades agrícolas dentro del ordenamiento territorial, por ello no se podían subdividir en menos de 5.000 metros cuadrados y por lo mismo, era imposible legalmente subdividirlos en sitios de una superficie inferior.

4.- En Chile, gran parte de los cambios producidos en los asentamientos o poblaciones se deben entre otras razones al modelo de mercado, donde la propiedad en sí pasa a ser la base de toda política y acción social, a lo que se agrega la condición de bien escaso que ha adquirido el suelo urbano, lo que concibe una visión distinta en cuanto al valor de la propiedad y el uso del suelo. Por ello, la intervención del Estado tiende a regularizar la situación de l propiedad de los terrenos como base para cualquier acción de apoyo social.

5.- 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 SERVIU; 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.

6.- En nuestro país la gran mayoría de los propietarios irregulares, son personas de escasos recursos, por ello, es muy difícil, por lo oneroso que resulta, regularizar por si sólo o con sus vecinos sus propiedades, ya que el costo de una urbanización no es posible solventarla con los ingresos que poseen y así se produce un circulo vicioso que termina colocando en situación de marginalidad a las familias de estos asentamientos. El Estado no les ayuda con sus programas sociales por no tener su propiedad regularizada y ellos no regularizan por ser pobres.

7.- La Presidenta Bachelet ha anunciado una nueva política habitacional, donde se atiende la gran demanda existente de comités y familias que desean obtener su casa propia, con subsidios de 300 UF, viviendas sin deuda, subsidios para la compra del terreno, conjuntos habitacionales más acogedores, con sedes, áreas verdes, donde incluso se eligen hasta los vecinos. Resulta de una tremenda injusticia que las familias pobres que viven en poblaciones constituidas por loteos

irregulares no puedan acceder a los beneficios anunciados dada la situación jurídica de sus propiedades.

8.- Durante los últimos años son varios ya los ejemplos de cuerpos legales tendientes a solucionar problemas específicos de las comunidades, regularizando por medio de procedimientos simples la propiedad o las ampliaciones de las mismas. Así se pueden mencionar el DL 2695, sobre regularización de la pequeña propiedad raíz; la ley N° 19.583, sobre regularización de construcciones (Ley del mono); la ley N° 20.017, regularización de pozos y norias, etc.

9.- El presente proyecto de ley que proponemos al Congreso Nacional, busca, al igual que los textos legales mencionados, proponer un sistema simple y eficaz de regularización de loteos. Debemos recordar que en gobiernos anteriores se produjeron regularizaciones de estos asentamientos por vía de la ley N°16.741, experiencia que recogemos en el proyecto propuesto a fin de permitir la intervención de los organismos públicos en poblaciones y barrios que hoy tienen el carácter de propiedad irregular, y que por estar en su mayoría compuestos por familias de escasos recursos, merecen la oportunidad de incorporarse a los programas sociales del Estado de Chile.

Por lo anteriormente expuesto los(as) diputados(as) patrocinantes venimos en presentar el siguiente proyecto de ley:

PROYECTO DE LEY DE SANEAMIENTO DE LOTEOS

Artículo 1°.- Los loteos de bienes raíces que, a la fecha de publicación de la presente ley, reúnan las condiciones que en ésta se establecen, podrán, dentro del plazo de dieciocho meses, acogerse al procedimiento de regularización que se señala más adelante, sin perjuicio de los derechos del propietario sobre los respectivos inmuebles.

Artículo 2°.- Para acogerse a la presente ley, los loteos deberán cumplir las condiciones que se indican a continuación:

1.- Que se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2006;

2.- Que la urbanización existente sea insuficiente;

3.- Que no tengan recepción definitiva, sea que hayan obtenido o no permiso;

4.- Que existan viviendas D. F. L. N° 2, de 1959, emplazadas en ellos;

5.- Que dichos inmuebles estén localizados en áreas urbanas o en áreas rurales siempre que cuenten con informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo;

6.- Que no se encuentren localizados en áreas de riesgo o de protección o en áreas con declaratoria de utilidad pública;

7.- Que no existan reclamaciones pendientes ante la Dirección de Obras Municipales, por incumplimiento de normas urbanísticas.

Artículo 3°.- Para solicitar la regularización a que se refiere la presente ley, los interesados deberán presentar a la Dirección de Obras Municipales respectiva una solicitud, acompañada de los planos que a continuación se señalan, suscritos por un arquitecto:

a) Plano del loteo a una escala adecuada, elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico, que grafique las viviendas existentes en cada lote resultante, vialidad y espacios públicos, y

b) Plano de ubicación y emplazamiento.

Artículo 4°.- La Dirección de Obras Municipales, dentro de sus funciones podrá en el plazo de ciento ochenta días, a contar de la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos por esta ley, tX verificar el cumplimiento de las condiciones de urbanización y de las exigidas en los artículos precedentes, como asimismo de las normas urbanísticas aplicables al predio establecidas en los instrumentos de planificación territorial y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Las condiciones de urbanización antes mencionadas estarán referidas a las siguientes obras: dotación de servicios de agua potable, alcantarillado de aguas servidas, y electricidad, alumbrado público y gas, cuando corresponda, pavimentación y sus obras complementarias, obras de defensa del terreno, cuando corresponda, aprobadas y recibidas por los servicios competentes.

El Director de Obras Municipales podrá establecer las obras de urbanización faltantes, pudiendo eximir, en casos calificados, del cumplimiento de una o más normas urbanísticas establecidas en los instrumentos de planificación territorial y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, por razones fundadas, podrá autorizar la rebaja de las condiciones y exigencias de pavimentación, así como permitir excepciones a las normas urbanísticas, antecedente que formará parte integrante del legajo de documentos que conforma el expediente.

El Director de Obras Municipales, si procediere, podrá otorgar un certificado de recepción provisoria del loteo, en el cual deberá indicar las condiciones de urbanización y urbanísticas que éste deberá cumplir dentro del plazo de 5 años para obtener la recepción definitiva. En dicho certificado deberá dejar constancia expresa de la prohibición de enajenar o efectuar adjudicaciones de los sitios del loteo. Esta prohibición deberá inscribirse en el Registro correspondiente del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Si expirado el plazo fijado en el inciso primero, el Director de Obras Municipales no se pronunciare, se podrá recurrir a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, la cual deberá resolver en el plazo de noventa días, aplicando el mismo procedimiento antes señalado.

Cumplidas las condiciones fijadas para obtener la recepción definitiva, se deberá presentar una solicitud firmada por un arquitecto, acompañada de los documentos que acrediten el cumplimiento de las condiciones antes mencionadas. Una vez obtenido el certificado de recepción definitiva podrá requerirse la regularización de las edificaciones en conformidad a las normas generales.

Vencido el plazo de cinco años a que se refiere este artículo, sin que se hubiere dado cumplimiento a las condiciones exigidas para obtener la recepción definitiva, caducará automáticamente la recepción provisoria y se procederá a hacer efectiva la responsabilidad de conformidad al artículo 138 de DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 5°.- Tratándose de loteos declarados en situación irregular de conformidad a la ley N°16.741 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.

Para los efectos del presente artículo se entenderá por urbanización suficiente si el loteo cuenta, a lo menos, con un informe de dotación, conexión o certificado de pago de cuentas emitido por la respectiva empresa de agua potable, alcantarillado y electricidad.

Artículo 6°.- Tratándose de loteos declarados en situación irregular de conformidad a la ley N°16.741 que no contaren con urbanización suficiente de acuerdo al artículo precedente, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá recurrir al procedimiento de regularización de loteos establecido en la presente ley.

Artículo 7°.- En los casos a que se refieren los artículos 5° y 6°, una vez obtenida la recepción definitiva, total o parcial, deberá inscribirse el certificado de recepción definitiva al margen de la inscripción de dominio de los respectivos lotes y el Servicio de Vivienda y Urbanización,«,. el alzamiento de los gravámenes y prohibiciones a que pudieren encontrarse afectos en virtud de la ley N°16.741.

Artículo 8°.- La recepción provisoria obtenida conforme ala presente ley habilitará al interesado, sea o no el propietario, para optar a programas que cuenten con financiamiento estatal destinados a la ejecución de obras de urbanización.