INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO RECAIDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS.

BOLETÍN Nº 4981-14-1[1]

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informar el proyecto de ley referido en el epígrafe, de origen en una moción de los Diputados señores **Eugenio Tuma, Gonzalo Duarte, René Manuel García, Jorge Insunza, Sergio Bobadilla, Fidel Espinoza, Rodrigo González, Juan Carlos Latorre, Carlos Montes** y **Gonzalo Uriarte**, en primer trámite constitucional y reglamentario, sin urgencia.

I.- <u>CONSTANCIAS PREVIAS</u>.

1.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL DEL PROYECTO:

Establecer un procedimiento simple y eficaz de saneamiento y regularización de loteos.

2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO:

Tienen rango de norma orgánica constitucional los **incisos tercero, quinto, sexto del artículo 4°** del proyecto, por tratarse de nuevas facultades que se otorgan a la Dirección de Obras de las Municipalidades, de acuerdo a lo preceptuado en el inciso quinto del artículo 118 de la Constitución Política de la República de Chile.

3.- TRÁMITE DE HACIENDA:

No requiere.

4.- EL PROYECTO FUE APROBADO, EN GENERAL, POR UNANIMIDAD.

VOTARON A FAVOR LA DIPUTADA SEÑORA **ISASI, DOÑA MARTA** Y LOS DIPUTADOS SEÑORES **LATORRE, DON JUAN CARLOS** (PRESIDENTE); **BOBADILLA, DON SERGIO; DUARTE, DON GONZALO; EGAÑA, DON ANDRÉS; ESCOBAR, DON ALVARO; GARCÍA, DON RENÉ MANUEL, Y TUMA, DON EUGENIO**[2]**,** (8 X 0)

5.- SE DESIGNÓ DIPUTADO INFORMANTE AL SEÑOR **RENÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA.**

****

La Comisión contó con la asistencia y colaboración de la señoras **PATRICIA POBLETE BENNET**, Ministra de Vivienda y Urbanismo, y **JEANNETTE TAPIA FUENTES**, abogado asesora del señalado ministerio.

****

---

[1] La tramitación completa de esta moción se encuentra disponible en la página web de la Cámara de Diputados: http://sil.congreso.cl/pags/index.html

[2] Reemplaza al Diputado, señor Jorge Insunza.

II.- ANTECEDENTES GENERALES.-

Con el transcurso del tiempo numerosas poblaciones se han ido formando, en especial alrededor de los centros urbanos, sin contar con todas -o algunas- de las condiciones básicas de urbanización, esto es, luz, agua potable, alcantarillado, etc. En su mayoría surgen debido a loteos efectuados por propietarios que han dividido de hecho sus terrenos y que posteriormente los traspasan de manera irregular a personas de escasos recursos. Los comuneros, en definitiva, viven con la incertidumbre de perder sus inmuebles por la falta de títulos de dominio y tal situación les impide, además, la obtención del financiamiento necesario para ejecutar las obras de urbanización faltantes.

Existen casos en los cuales los ocupantes han logrado obtener los servicios básicos, por acción directa o a través de órganos del Estado, mas a pesar de ello igualmente se encuentran impedidos de obtener sus títulos porque el loteo no se ajusta a otras normas de urbanización, como, por ejemplo, el tamaño de los lotes es inferior al exigido, las calles no tienen el ancho previsto, etc.

La moción viene a permitir, entonces, que los afectados puedan regularizar el loteo desde el punto de vista urbanístico, sin referirse al dominio del mismo ni de las edificaciones que puedan estar emplazadas en él. Lo hace a través de considerar que respecto de estos inmuebles puede hacerse exigencias menores que las establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Actualmente, la Ley General de Urbanismo y Construcciones regula el proceso de urbanización de los terrenos y las condiciones que deben cumplirse por parte del propietario de un terreno para poder dividirlos y transferirlos. Titulo II Capítulo V y Párrafo 4°, Capítulo II del Titulo III, del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975.

Las exigencias de urbanización establecidas son distintas según se trate de predios urbanos o rurales.

1.- Predios Urbanos: Para la urbanización y subdivisión de terrenos urbanos la Ley General de Urbanismo y Construcciones obliga a cumplir con los siguientes requisitos:

a) Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo estará obligado a ejecutar a su costa el pavimento de las calles y pasajes, las instalaciones sanitarias y energéticas con sus obras de alimentación y desagüe y las obras de defensa y servicio del terreno; (artículo 134)

b) Mientras no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que se exigen, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos. (artículo 136)

c) La venta, promesa de venta o cualquier otro acto o contrato que tenga análoga finalidad sobre un predio no urbanizado, en favor de una comunidad, se presumirá que tiene por objeto la subdivisión del mismo sin la necesaria urbanización.

2.- Predios rurales: No obstante, que fuera de los límites urbanos señalados en los planos reguladores, esto es, en los predios rústicos, no se pueden hacer obras que originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbano-regional, la subdivisión y urbanización de éstos

es posible, de acuerdo al artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, si se cumplen los siguientes requisitos:

Obligaciones que deben cumplir los notarios y conservadores que autorizan transferencias de nuevos lotes urbanos o rurales:

Los Conservadores de Bienes Raíces no inscribirán el dominio de nuevos lotes resultantes de una subdivisión si no se archiva el plano correspondiente. El señalado trámite, para llevarse a cabo, requiere que en el plano conste la aprobación de la Dirección de Obras Municipales y, además, que las obras de urbanización se encuentren ejecutadas o debidamente garantizadas.

Lo mismo se exige para el notario, en términos que éste no puede autorizar escrituras de transferencias de nuevos lotes si no consta el certificado del Secretario Regional Ministerial o del Director de la Dirección de Obras Municipales, que se inserta al final de la escritura (urbano) o la mención especial de la prohibición de hacer cambio de uso de suelo (rural).

La sanción por incumplimiento se encuentra en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones[3].

La ley Nº 16.741[4], asume que el loteador que no ha cumplido con sus obligaciones ha caído en insolvencia. Efectuada la declaración de loteo irregular, a través del correspondiente decreto, al Servicio de Vivienda Urbanización le corresponde asumir la representación del loteador, la administración de sus bienes y la representación de los pobladores.

Al igual que en la quiebra, el administrador goza de amplias facultades. Ante él se verifican los créditos, le corresponde otorgar títulos de dominio, vender bienes y contratar con cargo a los recursos que obtenga la ejecución de las obras de urbanización necesarias.

La ley N° 16.741 establece normas para saneamiento de los títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular.

Los objetivos de la ley, tal como lo índica el mensaje de fecha 16 de febrero de 1967, eran otorgar títulos de dominio y urbanizar poblaciones irregulares.

La ley N° 16.741 entró en vigencia en 1968 y mediante la ley N° 19.018 se extendió su aplicación a situaciones ocurridas hasta el 31 de marzo de 1990.

Causales para que proceda la declaratoria:

1° Cuando sin estar ejecutadas o garantizadas las obras de urbanización exigidas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se hayan realizado con anterioridad al 31 de marzo de 1990 cualquiera clase de actos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio respecto de los terrenos en que se encuentra la población, como ventas, promesa de ventas, reservas de sitios, adjudicaciones en lotes o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, aun cuando no reúnan formalidades exigidas por el derecho común para estos actos.

---

[3]Dicho artículo prescribe que será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo.

[4] Ley que establece normas para saneamientos de títulos de dominio y de urbanización de poblaciones en situación irregular, publicada el 08 de abril de 1968.

2° Cuando no obstante haberse constituido las garantías de urbanización éstas sean insuficientes a la época de dictación del decreto que declare la población en situación irregular, o que las obras de urbanización no se hayan efectuado dentro del plazo fijado por la Municipalidad o que la Municipalidad no haya señalado plazo para realizar las obras y hayan transcurrido más de dos años, contados desde la constitución de la garantía.

3° Cuando habiéndose ejecutado o garantizado las obras de urbanización, el propietario o loteador no efectuare la transferencia del dominio a que se hubiere obligado por algunos de los actos o contratos mencionados en el número 1°, pero en este caso sólo para el efecto de cumplir la finalidad de otorgarle título definitivo de dominio a los pobladores que acrediten estar al día en el cumplimiento de las obligaciones que hubieren contraído en virtud del acto o contrato respectivo.

La declaración de loteo en situación irregular se efectúa mediante decreto supremo dictado por el Ministro de Vivienda y Urbanismo, bajo la fórmula “Por Orden del Presidente de la República”, en virtud de facultad delegada por el Párrafo XIII, numeral 1, del Decreto Suptemo N° 19 (SEGPRES), de 2001.

La existencia de la causal en que deba fundarse el decreto debe acreditarse mediante informes del Intendente o del Gobernador y del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivos.

El propietario o loteador puede reclamar de la ilegalidad del decreto ante la Corte de Apelaciones en que se encuentra ubicado el inmueble, para ante la Corte de Apelaciones de Santiago, conforme al procedimiento señalado en el art.3° de la ley N° 16.741.

El decreto debe inscribirse en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces.

La prohibición de enajenar se mantiene sobre el inmueble mientras no se hayan ejecutado o garantizado las obras de urbanización.

Esta prohibición no impide el otorgamiento de títulos por el Servicio de Vivienda y Urbanización.

Con el solo mérito de la inscripción del decreto, se entienden embargados para todos los efectos legales el inmueble en que está ubicada la población, los bienes destinados a su uso y beneficio y todos los demás destinados a las obras de urbanización.

El Servicio de Vivienda y Urbanización pasa a tener por el solo ministerio de la ley la calidad de depositario de los bienes embargados y puede requerir directamente del Intendente o Gobernador el auxilio de la fuerza pública para el desempeño de sus funciones.

Los objetivos principales del decreto son:

1) Otorgar título definitivo de dominio a favor de las personas que acrediten derechos de acuerdo a la ley, y

2) Ejecutar por cuenta del loteador las obras de urbanización faltantes.

Respecto del procedimiento, se inicia vía judicial, que se tramita en tres cuadernos: declarativo; de administración, y de verificación.

En el procedimiento judicial el Servicio de Vivienda y Urbanización tiene, entre otras, las siguientes atribuciones, para lo cual la ley designa como su representante legal al Fiscal, que hoy corresponde al Jefe del Departamento Jurídico:

-Actuar como parte en el procedimiento judicial;

-Representar tanto los derechos de los pobladores como los del propietario y loteador en cuanto interesen a los pobladores;

-Realizar los demás bienes del propietario o loteador que sean necesarios para financiar las obras de urbanización;

-Ejecutar las obras de urbanización por cuenta del propietario o loteador, hasta concurrencia de las sumas que obtenga de la administración del loteo irregular y de los aportes que deben efectuar los pobladores para financiarlas;

-Actuar como representante del propietario en las escrituras que se extiendan.

Una vez terminado el proceso de verificación, el Servicio de Vivienda y Urbanización puede pedir al Tribunal que se le adjudiquen, sin previa licitación, todos o algunos de los sitios vacantes o disponibles, o que se le autorice para venderlos a sus ocupantes, en representación del propietario, previa tasación por el Servicio de Vivienda y Urbanización.

Las acciones que la ley les otorga a los pobladores, corresponden también a sus herederos, cesionarios o a las personas a quienes les hayan transferido sus derechos en el sitio respectivo, lo cual debe acreditarse en el procedimiento judicial.

Evaluada la aplicación de la ley de loteos irregulares, se puede decir que ella no ha sido totalmente efectiva, toda vez que dado que opera igual que las quiebras, es indispensable que los loteos declarados en tal situación cuenten con recursos para efectuar o completar las urbanizaciones faltantes; en la práctica, en la mayoría de los casos esto no se da y se mantienen las situaciones de irregularidad. Por otro lado, administrar los loteos irregulares exige establecer equipos funcionarios destinados especialmente a ellos. Finalmente, el hecho de que Servicio de Vivienda y Urbanización actúe como una especie de síndico hace que toda la responsabilidad por el logro de la urbanización quede radicada en sus manos, motivo por el cual los ocupantes no participan activamente en la búsqueda de una solución.

En este sentido la propuesta en trámite hace responsable a los propios ocupantes y se limita a facilitarle los mecanismos para obtener su regularización definitiva.

LA MOCIÓN.-

Señalan sus autores que en nuestro país existe una gran cantidad de loteos, muchos de los cuales poseen la calidad de irregulares, los que -de acuerdo con la definición del Instituto de Vivienda de la Universidad de Chile (INVI)- constituyen 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, Secretarías Regionales Ministeriales, Servicio de Vivienda y Urbanización) como casos de extrema marginalidad habitacional.

Añaden que 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 el Ministerio de 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.

Precisan que 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 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 baratos. 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.

Agregan que 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 la propiedad de los terrenos como base para cualquier acción de apoyo social.

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.

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 solo o con sus vecinos sus propiedades, debido a 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. En opinión de los patrocinantes de este proyecto, el Estado no les ayuda con sus programas sociales por no tener su propiedad regularizada y ellos no regularizan por ser pobres.

Se enfatiza que la Presidenta de la República 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, en atención a la situación jurídica de sus propiedades.

Agregan que durante los últimos años son varios 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 decreto ley N° 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.

Señalan que en gobiernos anteriores se produjeron regularizaciones de estos asentamientos mediante la ley N° 16.741, experiencia que se recoge en este proyecto, para 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.

Finalmente, expresan que esta moción busca, al igual que los textos legales citados precedentemente, proponer un sistema simple y eficaz de regularización de loteos.

DESCRIPCIÓN DE LA MOCIÓN.-

Consta de ocho artículos.

Su **artículo 1º** señala que los loteos de bienes raíces que a la fecha de publicación de la presente ley reúnan las condiciones legales podrán, dentro del plazo de dieciocho meses, acogerse al procedimiento de regularización que se establece, sin perjuicio de los derechos del propietario sobre los respectivos inmuebles.

Su **artículo 2**° enuncia las condiciones que deberán cumplir los loteos para acogerse a la presente ley.

Su a**rtículo 3°** prescribe que para solicitar la regularización, los interesados deberán presentar a la Dirección de Obras Municipales respectiva una solicitud, acompañada de planos de loteo y de ubicación y emplazamiento, suscritos por un arquitecto:

Su **artículo 4°** establece que dentro del plazo de ciento ochenta días, a contar de la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos por esta ley, podrá la Dirección de Obras Municipales verificar el cumplimiento de las condiciones de urbanización, como, asimismo, de las normas urbanísticas aplicables al predio.

Su **artículo 5°** expresa que tratándose de loteos declarados en situación irregular, de conformidad con 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.

Su **artículo 6°** prescribe que tratándose de loteos declarados en situación irregular, de conformidad con 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.

Su **artículo 7°** señala que en los casos reseñados en lo 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 podrá requerir el alzamiento de los gravámenes y prohibiciones a que pudieren encontrarse afectos en virtud de la ley N°16.741.

Su **artículo 8°** indica que la recepción provisoria obtenida conforme a la 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.

****

III.- <u>INTERVENCIÓN</u>

La señora **PATRICIA POBLETE BENNET**, Ministra de Vivienda y Urbanismo, expresó su apoyo al proyecto e indicó que, respecto a su ámbito de aplicación, éste abarca loteos irregulares existentes no acogidos y acogidos a la ley N°16.741.

Tratándose de la primera situación, deben darse una serie de condiciones para que puedan acogerse al procedimiento de regularización: A la fecha de publicación de la ley deben estar materializados de hecho, con urbanización insuficiente; no deben contar recepción final; se trate de viviendas, que estén localizadas en áreas urbanas; no deben estar ubicadas en áreas de riesgo, de protección o de utilidad pública y no deben existir reclamos pendientes.

Precisó respecto del procedimiento que existe un plazo de 18 meses para acogerse, contados desde la publicación de la ley. Los interesados deben presentar la solicitud ante la Dirección de Obras Municipales acompañando un plano de loteo y de ubicación y emplazamientos firmados por un arquitecto.

La Dirección de Obras Municipales, dentro del plazo de 180 días, debe verificar si se cumple con los requisitos y, en su caso, otorgar la recepción provisoria. Puede, asimismo, eximir del cumplimiento de normas urbanísticas debiendo indicar cuáles son las obras de urbanización faltantes. Se otorga un plazo de 5 años para cumplir con las obras faltantes. Existe una instancia de apelación ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda.

Durante el periodo que dure la recepción provisoria existe prohibición de enajenar, mas pueden postular a recursos públicos para completar las obras faltantes. Cumplidas dichas obras se otorga la recepción definitiva. En su defecto y vencido el plazo, caduca la recepción provisoria y procede la denuncia por infracción al artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Acerca de los loteos acogidos a la ley N° 16.741, explicó que aquéllos con urbanización suficiente pueden ser recepcionados total o parcialmente (se alza la prohibición de loteo irregular respecto de los lotes recepcionados). En cuanto a loteos sin urbanización suficiente, pueden acogerse al procedimiento previsto en esta ley y una vez obtenida la recepción definitiva se deja sin efecto la declaratoria de loteo irregular.

Aclaró que el procedimiento permite la regularización de los loteos, sin perjuicio de los derechos de los propietarios.

****

IV.- <u>DISCUSIÓN DEL PROYECTO</u>.

A) DISCUSIÓN GENERAL.

Teniendo en vista las consideraciones y argumentos contenidos en la moción y lo expuesto por la señora Ministra de Vivienda y Urbanismo, los señores Diputados fueron de parecer de aprobar la idea de legislar sobre la materia. Se estimó que esta norma representa una herramienta eficaz para que numerosas familias de escasos recursos, que tienen construidas sus viviendas dentro de “loteos irregulares”, puedan lograr una solución definitiva a su problema, no obstante reconocer el esfuerzo del legislador en tal sentido a partir del año 1968 en adelante.

<u>Puesta en votación general la idea de legislar se APRUEBA por unanimidad.</u>

B) DISCUSIÓN PARTICULAR.

El Ejecutivo presentó una indicación sustitutiva a la moción en informe, la que reproduciendo su texto original, confiere carácter imperativo a la función asignada al Director de Obras Municipales en materia de procedimiento de regularización de loteos, y fue objeto del siguiente tratamiento:

Artículo 1°

Este artículo, que prescribe que los loteos de bienes raíces que a la fecha de publicación de la presente ley reúnan las condiciones que se establecen podrán, dentro del plazo de 18 meses, acogerse al procedimiento de regularización, **fue objeto de una indicación complementaria de los Diputados señores Egaña, Escobar, García, Latorre, Tuma, Montes y Monsalves**, que aumenta a 24 meses el señalado plazo.

El artículo con la indicación fue aprobado por unanimidad (7 x 0).

Artículo 2°

Este artículo, que contiene las condiciones -en siete números- que deberán cumplirse para acogerse al procedimiento de regularización indicado en la presente ley, **fue objeto de dos indicaciones complementarias**.

1.- **De los Diputados señores García, Montes y Tuma**, que reemplaza su N° 2, en orden a señalar que se trate de urbanización existente que se haya concluido o sea insuficiente.

2.- **De los Diputados señores García, Latorre, Bobadilla y Tuma**, que modifica su N° 7, en el sentido de establecer como condición que no existan reclamaciones pendientes ante la Dirección de Obras Municipales antes del 31 de diciembre de 2006, por incumplimiento de normas urbanísticas.

El artículo con las indicaciones referidas fue aprobado por unanimidad (6 x 0)

Artículo 3°

Este artículo, que prescribe que para solicitar la regularización los interesados deberán presentar a la Dirección de Obras Municipales respectiva una solicitud, acompañada de determinados planos, suscritos por un arquitecto, **fue objeto de una indicación complementaria del Diputado Tuma**, que posibilita que la suscripción de tales planos la realice un profesional competente y no sólo un arquitecto.

El artículo con la indicación fue aprobado por unanimidad. (6 x 0).

Artículo 4°

Este artículo, que establece que dentro del plazo de ciento ochenta días la Dirección de Obras Municipales procederá a verificar el cumplimiento de las condiciones de urbanización, como, asimismo, de las normas urbanísticas aplicables al predio, **fue objeto de dos indicaciones complementarias.**

1- **De los Diputados señores Tuma y García**, que establece, en su inciso sexto, que habiendo recurrido a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva -al no pronunciarse el Director de Obras Municipales sobre el cumplimiento de las condiciones de urbanización-, y aquélla no resuelve dentro de plazo, se entenderán por aprobadas.

2.- **De los Diputados señores Tuma y García**, que reemplaza, en su inciso séptimo, la palabra “arquitecto” por “profesional competente”.

El artículo con las indicaciones referidas fue aprobado por unanimidad. (6 x 0).

Artículo 5°

Este artículo, que señala que tratándose de loteos declarados en situación irregular de acuerdo con 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, **fue aprobado por unanimidad en los mismos términos (6 x 0)**.

Artículo 6°

Este artículo, que expresa que tratándose de loteos declarados en situación irregular de conformidad con la ley N° 16.741 que no contaren con urbanización suficiente, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá recurrir al procedimiento de regularización de loteos establecido en la presente ley, **fue aprobado por unanimidad sin cambios (6 x 0)**.

Artículo 7°

Este artículo, que indica que en los casos reseñados en lo 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 que 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. **fue aprobado por unanimidad en los mismos términos (6 x 0**).

Artículo 8°

Este artículo, que habilita al interesado, sea o no propietario -que cuente con recepción provisoria obtenida conforme a la presente ley-, para optar a programas que posean financiamiento estatal destinados a la ejecución de obras de urbanización, **fue aprobado por unanimidad en los mismos términos (6 x 0**).

****

C) ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADAS POR LA COMISIÓN.

Todos los artículos de la moción original **fueron rechazados por unanimidad (6x0)**. Su texto es el siguiente:

“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, 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, podrá requerir 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 a la 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.”.

****

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las otras consideraciones que dará a conocer en su oportunidad el señor Diputado Informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda aprobar el siguiente

PROYECTO DE LEY

“Artículo 1º.- 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 veinticuatro meses, acogerse al procedimiento de regularización que se señala más adelante, sin perjuicio de los derechos del propietario sobre los respectivos inmuebles.

Artículo 2º.- 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 se haya concluido o 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 al 31 de diciembre de 2006, por incumplimiento de normas urbanísticas.

Artículo 3º.- Para solicitar la regularización a que se refiere esta 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 profesional competente:

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 4º.- La Dirección de Obras Municipales procederá, dentro del plazo de ciento ochenta días, a contar de la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos por esta ley, a 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 determinará 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, otorgará 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. Si no hubiese pronunciamiento en el plazo referido, se entenderán aprobadas.

Cumplidas las condiciones fijadas para obtener la recepción definitiva, se deberá presentar una solicitud firmada por un profesional competente, 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 decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 5º.- 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 esta 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 requerirá 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 a esta 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.”.

SALA DE LA COMISIÓN, a 04 de julio de 2007.

Tratado y acordado en sesiones de fecha 20 de junio y 04 de julio de 2007, con asistencia de las Diputadas señoras Isasi y Nogueira y los Diputados señores Latorre (Presidente), Bobadilla, Duarte, Egaña, Escobar, García, Insunza, Monsalve, Montes, Uriarte y Tuma (en reemplazo del Diputado señor Insunza, en las sesiones de de 20 de junio y 04 de julio de 2007).

ROBERTO FUENTES INNOCENTI
Secretario de la Comisión