INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 20.234, QUE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS, CON EL OBJETO DE PRORROGAR EL PLAZO ESTABLECIDO PARA SU APLICACIÓN

Boletín N° 9451-14

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales informa el proyecto de ley mencionado en el epígrafe, de origen en una moción de los diputados señores Fidel Espinoza, René Manuel García, Iván Norambuena, Jaime Pilowsky, Arturo Squella, Jorge Ulloa y Osvaldo Urrutia.

I.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS

1.- Idea matriz o fundamental del proyecto

Consiste en prorrogar por un plazo de 3 años el procedimiento de regulación de loteos de inmuebles urbanos o rurales a que se refiere el artículo 1° de la ley N° 20.234.

2.- Normas de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado

No hay.

3.- Trámite de Hacienda

No hay.

4.- El proyecto fue aprobado en general y particular por los diputados señores Arriagada, don Claudio; Espinoza, don Fidel; Jarpa, don Carlos Abel, y Tuma, don Joaquín.

5.- Artículos o indicaciones rechazados

Ninguno.

6.- Se designó Diputado Informante al señor ESPINOZA, don FIDEL.

La Comisión contó con la asistencia de la señora Jeannette Tapia, asesora legislativa del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

II.- ANTECEDENTES

En la moción se hace presente que la vivienda es un lugar fundamental en la vida de toda persona. Contar con techo y abrigo es parte de la dignidad humana y un lugar de encuentro de la familia y de la vida en sociedad. Pese a la importancia de la vivienda en la vida de los seres humanos, se reconoce por los autores de esta iniciativa que existe una parte de la población que no tiene acceso a ella, o que no obstante tener acceso, se encuentra con problemas de precariedad.

En este sentido cabe agregar que en nuestro país existe una gran cantidad de loteos irregulares, con problemas de saneamiento legal, como la falta de títulos de dominio; o bien de servicios básicos, como la ausencia de urbanización (calles, alumbrado público, agua potable, servicios de recolección de basura, pavimentación, entre otros). Al no contar con las condiciones de urbanización los loteos no pueden ser recepcionados por la Dirección de Obras de la Municipalidad correspondiente y, por lo tanto, no es posible obtener el certificado de recepción definitiva.

El origen de este problema tiene que ver en muchos casos con el deseo de adquirir loteos a un precio más económico; sin embargo, esta oferta se traduce en una situación irregular, pues en la práctica muchas familias adquieren loteos que no cumplen con el requisito de urbanización de los terrenos, requisito previo a la subdivisión y venta de los mismos.

La falta de regularización y saneamiento de los loteos genera importantes problemas para sus adquirentes, como por ejemplo, la imposibilidad de postular a los subsidios que otorga el Estado a través del Servicio de Vivienda y Urbanismo o bien, a créditos de instituciones financieras, por no contar con los certificados correspondientes; como también problemas para la salud y calidad de vida de las personas, los que derivan de las precarias condiciones de estos loteos, al no contar, por ejemplo, con servicios básicos como agua potable.

Pese a los problemas que genera esta situación para las familias que adquieren este tipo de bienes, las que pertenecen a los sectores más vulnerables de la población, resulta oneroso incurrir en una regularización, por lo cual es fundamental el apoyo de los organismos estatales para terminar con esta realidad.

En este sentido se han dictado leyes que han tenido por objeto salvar este tipo de situaciones. Así, la ley N° 20.234, de 2008, estableció un plazo de veinticuatro meses para que los loteos de bienes raíces pudieran acogerse a un procedimiento simplificado de regularización. Luego la ley N° 20.562 estableció un procedimiento sencillo y un plazo de tres años (que vence el 25 de enero de 2015) para sanear y regularizar las condiciones de urbanización de loteos, tanto urbanos como rurales, que no cuenten con la recepción definitiva de las respectivas Direcciones de Obras Municipales.

Sin embargo, aún existen muchas familias cuyos loteos continúan en situación de irregularidad, pese a que el plazo establecido por ley se encuentra próximo a vencer.

Así, por ejemplo, en la Región de Valparaíso, se encuentran catastrados aproximadamente 205 loteos irregulares, de los cuales se han recepcionado 37, desde el año 2010. Actualmente, se encuentran en tramitación 52 loteos, correspondiendo a la comuna de Viña del Mar 18 expedientes. Siendo así, en lo que resta del plazo de vigencia de la ley, aún quedarían 116 loteos irregulares por gestionar, por lo que resulta de toda lógica concluir que el plazo contemplado en la ley actual debiera ser prorrogado.

III.- DISCUSIÓN GENERAL Y PARTICULAR DEL PROYECTO

En la discusión del proyecto en la Comisión el diputado señor Osvaldo Urrutia destacó que el propósito del proyecto es prorrogar por tres años la vigencia de la ley que permite la regularización de loteos irregulares. La necesidad surge a su juicio, del hecho que desde la vigencia de la referida ley, sólo el 18% de los loteos irregulares se han sometido a estas regularizaciones en el Gran Valparaíso y ésta vence el 15 de enero de 2015.

Agregó que si bien en el H. Senado se está tramitando un proyecto con similares propósitos (Boletín N° 9407-14), ha sido objeto de indicaciones que lo hacen más complejo y de tramitación más lenta. En cambio el proyecto en informe tiene un artículo único y solamente prorroga la normativa vigente por tres años. Mencionó, además, que mediante un proyecto de acuerdo aprobado por la Corporación se solicitó al Ministerio de Vivienda y Urbanismo poder considerar los recursos en la Ley de Presupuestos que permitan cumplir con la ley.

Por ello, sostuvo que se quiere que el proceso de regularización no se detenga, y para ello es necesario prorrogar la vigencia de la ley.

La señora **Jeannette Tapia,** asesora del Ministerio de Vivienda, señaló que el Ejecutivo comparte el espíritu de la moción en cuanto a prorrogar el plazo de la ley. Destacó que este proyecto de ley se refiere sólo a la ampliación del plazo, que vence el 15 de enero de 2015.

Hizo presente que el problema no es sólo por el vencimiento del plazo, sino porque la regularización de loteos es de suyo complejo y exige muchos recursos y la participación de diversos organismos. En base al trabajo realizado en algunas regiones como la de Valparaíso o de la Araucanía se han formado agrupaciones de loteos irregulares, y se han detectado falencias y dificultades para obtener una rápida regularización. En el Senado se han recogido estas observaciones y han complementado el proyecto, por ejemplo, entregando más atribuciones para poder regularizar los terrenos.

Existe, por ejemplo, la dificultad de otorgar factibilidades sanitarias porque no están en un área de concesión, y dada la situación de los loteos irregulares, no las pueden pedir. Se les otorgan facultades a los municipios para facilitar los procesos.

El diputado señor Osvaldo Urrutia, aclaró a la Comisión que la Ley de Loteos Irregulares data de los años sesenta, a raíz de la situación de los denominados "loteadores brujos" quienes se hacían de un terreno, que podía ser de un particular, dividían en lotes, vendían y transferían derechos, sin ejecutar obra de urbanización alguna. Con la referida ley se facultaba a los antecesores del SERVIU para expropiar esos terrenos, urbanizarlos y entregar títulos, lo que se perfeccionó con el decreto ley N° 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 urbanización y vivienda. Ocurre que coetáneamente con este decreto ley, también se loteó de acuerdo con la ley de Sismos N° 16.282, de 1965, que permite hacer loteos con aprobación municipal, sin obras de urbanización y con planos topográficos de escasa precisión. Sobre ello, las antecesoras de SERVIU, aplicaban un plano más preciso que determinaba como loteo irregular un determinado terreno. El problema ocurrió en 2008, cuando el encargado de esos loteos era el Director de Obras Municipales, ya que existían tres tipos de planos que no calzaban, todos autorizados conforme a sus respectivas normas legales.

Destacó el diputado señor Urrutia que este problema es común en Viña del Mar, en los cerros de la ciudad donde se aplican estas tres leyes, a las que se agregan los casos de regularización por el decreto ley N° 2.695, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

El proyecto en estudio en el Senado se hace cargo de estas situaciones, ya que quita la responsabilidad a los Directores de Obras para poder recepcionar provisoriamente, abordando también otros temas, pero ello hace su tramitación mucho más compleja, lo que tomará más tiempo.

En razón de los antecedentes expuestos, la Comisión consideró la urgencia de aprobar esta propuesta legislativa, siendo sometida a votación general y particular a la vez, por ser un proyecto de ley de artículo único.

En la discusión particular del proyecto, que prorroga por un plazo de 3 años, a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, el procedimiento simplificado de regularización de loteos de inmuebles urbanos o rurales, a que refiere el artículo 1° de la ley N° 20.234, se presentó la siguiente indicación del diputado señor Urrutia, don Osvaldo, para reemplazar en el artículo único las expresiones “3 años" por “**5 años**", de modo de prorrogarla por el mismo tiempo que el proyecto que se tramita en el Senado.

Puesto en votación el artículo único con la indicación precedente fue aprobado por unanimidad. Votaron por la afirmativa los diputados señores Claudio Arriagada, Fidel Espinoza, Carlos Abel Jarpa y Joaquín Tuma.

Se han introducido al proyecto modificaciones formales que se recogen en el texto propuesto a continuación.

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

PROYECTO DE LEY

"Artículo único.- Prorrógase, por un plazo de 5 años, a contar de la entrada en vigencia de la presente ley, el procedimiento simplificado de regularización de loteos de inmuebles urbanos o rurales, a que refiere el artículo 1° de la ley N° 20.234.".

Tratado y acordado en sesión de fecha 5 de noviembre de 2014, con la asistencia de los diputados (as) señores (as) Claudio Arriagada; Pedro Browne; Fidel Espinoza; Daniel Farcas; Gustavo Hasbún; Carlos Abel Jarpa; Iván Norambuena; Jorge Rathgeb; Joaquín Tuma, y la diputada señora Maya Fernández. Concurrió además, el diputado señor Osvaldo Urrutia.

Sala de la Comisión, a 13 de noviembre de 2014.



JAVIER ROSSELOT JARAMILLO
Abogado Secretario de la Comisión